

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 488/2021 R.G.E.

SIENA NPL 2018 S.r.l. Rappresentata da Juliet S.p.a.
contro

G.E.: Dott.ssa Marina CAVALLO

C.T.U. ing. Giuseppe Pinto



INDICE

0) PREMESSA E MANDATO.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
1.1) Sopralluoghi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
1.2) Indagini effettuate	Errore. Il segnalibro non è definito.
2) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	3
2.1) Identificazione catastale	3
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3) Locale.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3.2) Rifiniture del locale	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3.3) Impianti	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3.4) Esposizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3.6) Stato di possesso del bene	Errore. Il segnalibro non è definito.
4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
6) CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA	Errore. Il segnalibro non è definito.
7) CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO	Errore. Il segnalibro non è definito.
8) VALUTAZIONE DEL LOCALE	Errore. Il segnalibro non è definito.
9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA	Errore. Il segnalibro non è definito.
10) PREZZO BASE D'ASTA.....	4
11) CONCLUSIONI	5
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA**

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che l'immobile oggetto di procedura è sito nel comune di Acquaviva delle Fonti alla piazza Giuseppe di Vagno n. 30/A, e trattasi di: "locale a primo piano interrato, avente accesso dalla piazza Giuseppe di Vagno n. 30/A, composto da un vano e due depositi".

Quindi il locale sopra citato costituisce il lotto unico oggetto di stima.

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica acquisita dallo scrivente presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 12.05.2022 risulta che l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Acquaviva delle Fonti, alla piazza Giuseppe di Vagno n. 30/A, piano S1:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
ACQUAVIVA DELLE FONTI	46	1282	26	C/1	1	223 mq	€ 4088,53

In ditta a:

✓

proprietario per 1/3;

✓

proprietario per 1/3;

✓

, proprietario per 1/3.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare soggetta a procedura è un locale ubicato nel comune di Acquaviva delle Fonti, al primo interrato, avente accesso da Piazza Giuseppe Di Vagno, composta da un locale principale e due depositi.

L'edificio condominiale è ubicato nel nucleo urbano in una zona ben servita.

L'edificio condominiale è costituito da due piani fuori terra.

L'edificio si affaccia su piazza Giuseppe Di Vagno.



Il fabbricato ha una struttura in muratura portante, i prospetti risultano in pietra lavorata mentre le ringhiere sono marroni.

Al locale oggetto di perizia si accede da piazza Giuseppe Di Vagno tramite una scala monorampa che collega l'esterno al primo piano interrato.

Nel complesso l'edificio necessita di lavori di manutenzione.

Il locale è ubicato al primo piano interrato.

Tramite una scalinata si accede al locale il quale si sviluppa in un ambiente principale a cui sono collegati due depositi.

Il locale prende luce da delle finestra alte che si affacciano su piazza di Vagno.

L'immobile è in muratura portante realizzato con volte a crociera che scaricano su pilastri centrali in muratura, sulla muratura perimetrale sono presenti delle nicchie, sul confine opposto a piazza Di Vagno si accede a due stanze adibite a deposito con copertura a volte a botte.

L'altezza dei locali è variabile come indicato nel rilievo.

L'intero locale è allo stato rustico, con zone con pavimentato in ciottoli, zone in battuto di cemento e zone prive di pavimento. Le murature presentano parti intonacate e parti a faccia vista.

Non sono presenti servizi igienici.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta in legno. Sono presenti i serbatoi che riforniscono d'acqua i piani superiori

Non è presente né un impianto di riscaldamento, né uno per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è realizzato con cavi a vista.

Il locale prende luce da delle finestre che si affacciano su piazza di Vagno e da un'apertura a lato della scalinata d'accesso.

L'interno dell'edificio necessita di lavori di ristrutturazione.

Il locale è utilizzato dall'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'appartamento oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 243.525,00, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00).**



10) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Santeramo in Colle, 20.08.2022

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Pinto

