

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. RANA

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
nel Procedimento Di Esecuzione Immobiliare**

N° 310/2012 R.G.E.

Promosso da:

Creditore Pignorante:

- ALLIANZ S.p.A. rappresentata dall'Avv. M. Pappalepore

In danno di:

Debitore:

-

Allegati:

1. Verbale Operazioni Peritali
2. Comunicazioni
3. Visure Catastale e presso la Conservatoria
4. Accesso Comune di Grumo Appula
5. Documentazione Fotografica
6. Planimetria

C.T.U.: ing. Alessandro Di Bello



1. PREMESSA

Nella procedura esecutiva n 310/2012, l'Ill.mo G.E. dott. G. RANA del Tribunale di Bari, ha nominato CTU il sottoscritto, ing. Alessandro Di Bello iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 4530 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, CTU nella procedura promossa da ALLIANZ S.p.A., contro il Sig. invitandolo a comparire per il giuramento di rito e per la formulazione dei quesiti, in data 25 Ottobre 2012.

In tale data lo scrivente, previo giuramento di rito, ha preso conoscenza degli adempimenti connessi all'incarico e dei quesiti.

2. PROCEDIMENTO DEL CTU

In data 06/11/2012 con raccomandata A/R (**Allegato 2**), inviata al debitore ed al procedente nella persona dell'Avvocato M. Pappalepore, è stata comunicata la data di inizio Operazioni Peritali fissata per il giorno 16/11/2009.

In data 16 Novembre 2012, come da Verbale Operazioni Peritali (**Allegato 1**), mi sono recato presso l'immobile oggetto di causa, dove ho potuto procedere al sopralluogo ed ai rilievi di rito.

Al fine di rispondere ai quesiti, il sottoscritto ha effettuato delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Appula. e presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari.

In particolare in data 10/01/2013, come riportato in (**Allegato 4**), ho avuto la possibilità di accedere all'archivio storico del Comune di Grumo, dove ho potuto effettuare pur cercando nelle licenze di costruire precedenti alla data di accatastamento risalente all'08/04/1959, non ho trovato documentazione relativa all'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento.



3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 **CONTROLLI la corrispondenza del bene pignorato e titolarità in capo al debitore verificando a tal fine la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente**

Dall'esame della visura storica in atti, relativa all'immobile pignorato prodotto dall'Agenzia del Territorio risulta che l'immobile pignorato è identificato come di seguito specificato:

COMUNE di: **Grumo Appula**

- al Foglio 2 Particella **285** sub **9** Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **3,5 Vani** (piano 2); rendita **216,91 €** ; INDIRIZZO: **Via ROMA 4 – (ex Via Vincenzo Caterino, 4)**

PROPRIETA': **Sig.** **100% nato a**

Dal'analisi del fascicolo d'ufficio risulta che:

Elenco trascrizioni e Note da Visura Contro e a Favore Migliorino Luca

N	Cronologia dal: 04/02/2005 al: 06/07/2012	Descrizione
1	17/05/2012	<u>Verbale di Pignoramento a favore di Allianz S.p.A.:</u> ALLIANZ S.p.A. ha chiesto il pignoramento dell'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2.
2	01/04/2009	<u>Ipoteca Volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario</u> Per l'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A. Via Calabria,31 Milano
3	01/04/2009	<u>Atto di Compravendita a favore di Migliorino Luca:</u> acquiesce dalle sorelle i 6/9 dell'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via



N	Cronologia dal: 04/02/2005 al: 06/07/2012	Descrizione
		Vincenzo Caterino 4 piano 2 di cui già possiede 3/9
4	04/02/2005	<u>Atto di successione Causa morte:</u> a causa della morte di l'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2 è di proprietà di : <div style="text-align: right;">1/3 1/3 1/3</div>
5	09/09/2008	<u>Atto di successione Causa morte:</u> A causa della morte di l'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2 è di proprietà di : <div style="text-align: right;">1/3 2/6 2/6 2/6</div>
6	01/03/1975	Risulta che l'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2 sia intestato alla Sig.ra

Dall'esame degli Atti si evidenzia che l'Atto di Pignoramento è relativo all' immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2 di proprietà del Sig.

Il bene risulta pervenuto al debitore, con Atto di Compravendita del 01/04/2009 a cura del Notaio Palmisano Giuseppe con sede in Grumo Appula.

Inoltre dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Bari in data 11/01/2013, ho potuto verificare che non vi sono ulteriori trascrizioni intervenute nel periodo di tempo



intercorso dalla data di produzione dei dati ipocatastali da parte del procedente (vedi **Allegato 3**)

3.2 Descrizione dei beni oggetto del pignoramento

L'appartamento fa parte di un edificio per civile abitazione risalente alla fine degli anni 50, costituito da 3 piani fuori terra ed è composto da 3 stanze più un bagno ed un disimpegno.

L'edificio, collocato in zona quasi centrale del Paese di Grumo Appula, è stato realizzato dall'Istituto Case Popolari ed è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato e muri portanti, con solai in latero-cemento, muri di tamponamento in forati laterizio.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al secondo piano e vi si accede da Via Vincenzo Caterino civico 4.

Formazione dei lotti

Non è contemplabile la suddivisione in lotti.

3.3 Elenco delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n47/85 n 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Ripartizione Tecnica del Comune di Grumo Appula relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, risultano le seguenti pratiche edilizie:



A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Grumo, non risultano pratiche edilizie per l'edificio realizzato dall'ISTITUTO CASE POPOLARI in data precedente al 1959. Tuttavia A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del pignoramento, si è potuta constatare la perfetta aderenza con la planimetria estratta dal Catasto Urbano e presentata in data 08/04/1959. Non essendo state apportate modifiche di alcun tipo ed avendo riscontrato le tipiche strutture dell'epoca, si può affermare con tranquillità che l'immobile oggetto di causa sia legittimo dal punto di vista della regolarità urbanistica.

3.4 Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

A seguito di accertamenti presso l'Agenzia del Territorio è stato possibile accertare la perfetta rispondenza tra l'identificazione catastale dell'immobile ed i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Non sussistono inoltre variazioni che necessitano di aggiornamento del catasto.

3.7 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

L'appartamento fa parte di un edificio per civile abitazione di tipo economico, costituito da 3 piani fuori terra ed è composto da 3 stanze più un bagno ed un disimpegno.

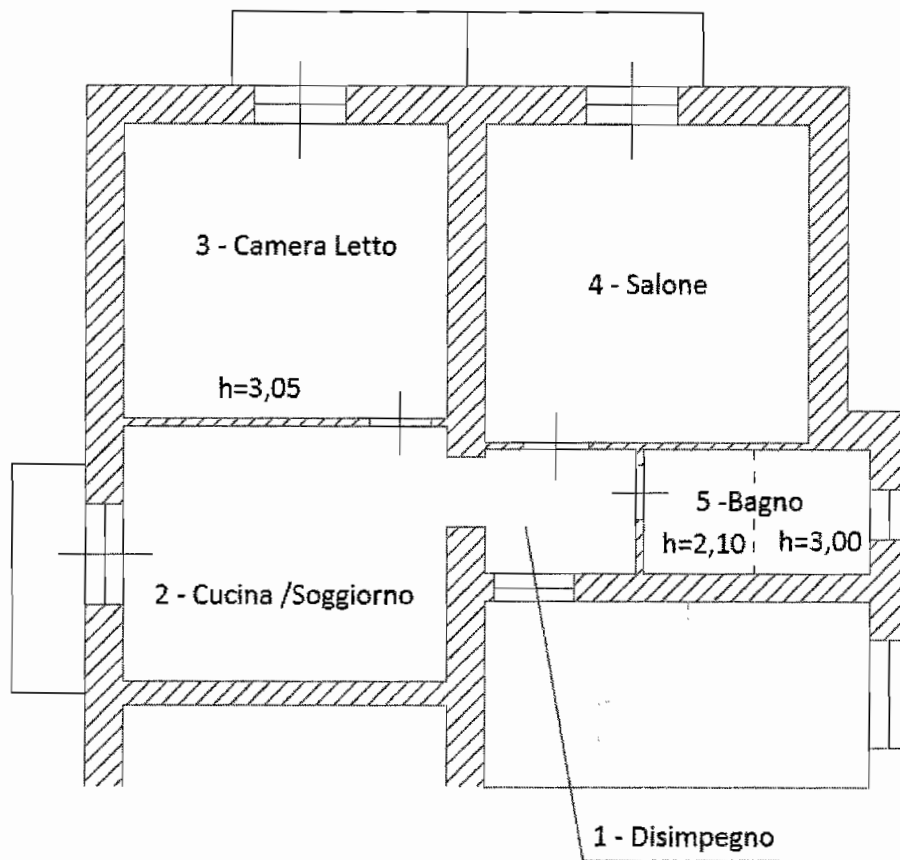


L'edificio, collocato in zona quasi centrale del Paese di Grumo Appula, è stato realizzato dall'Istituto Case Popolari. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al secondo piano e vi si accede da Via Vincenzo Caterino civico 4 per mezzo di 2 rampe di scale essendo assente l'impianto ascensore.

3.8 DESCRIZIONE ANALITICA DELL' APPARTAMENTO (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, esterni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla normativa vigente ed in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento);

All'appartamento si accede da un portone posto al livello del piano stradale e vi si giunge a mezzo di due rampe di scale non essendo presente l'ascensore. A titolo esemplificativo, di seguito si riporta la planimetria dell'appartamento.





Dalla Porta di accesso, si accede ad un disimpegno dove sono presenti 3 porte. Dalla porta posta a sinistra si accede ad uno dei vani di cui è composto l'appartamento destinato a soggiorno e cucina, ampio abitabile e dotato di finestra di accesso ad un balcone che si affaccia sull'interno dell'edificio. Nel soggiorno è presente una porta che consente di accedere alla stanza da letto dotata di finestra e balcone.

Dal disimpegno è invece possibile accedere a destra al bagno, e di fronte ad un'altra stanza adibita a salone. Anche questa stanza è dotata di porta finestra che da sul balcone comunicante con quello della stanza da letto.

L'abitazione complessivamente risulta in buono stato di manutenzione e presenta i muri interni rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura a tempera di colore chiaro. I



pavimenti risultano tutti rivestiti con marmette e piastrelle di gres per la cucina e soggiorno.

Gli infissi interni sono tutti in legno e le porte sono in legno tamburato e vetro e risultano in buone condizioni. Quelli esterni sono sempre in legno e sono dotati anche di persiane in colore verde.

Per quanto attiene gli impianti, si evidenzia che non è disponibile il gas di città; l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo boiler ad alimentazione elettrica; il riscaldamento ed il raffrescamento viene garantito da "split con pompa di calore".

Alla luce di quanto descritto, l'abitazione di tipo civile (appartamento) indicato in catasto con la consistenza di 3,5 vani ha presenta la seguenti dimensioni lorde:

	Locale	mq
1	Disimpegno	3,14
2	Cucina/ soggiorno	13,86
3	Camera da letto	15,96
4	Salone	17,22
5	Bagno	4,70
6	Balcone int	2,80
7	Balconi est	5,80
	TOTALE mq netti	63,48
	TOTALE mq Lordi	73

La **superficie commerciale o lorda** è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze



esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

3.9 Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino ecc)

- Non vi sono dotazioni condominiali

3.10 Lo stato di possesso degli immobili.

L'immobile è di proprietà di _____ che lo occupa e lo utilizza per uso abitativo.

3.11 I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti vincoli:

- **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Non Presenti

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non presenti

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non presenti



altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Non presenti

l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

Non presenti

- **per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

iscrizioni (ad esempio quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali)

- **Pignoramento** per l'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17 Maggio 2012 ai nn. 18569 R.G. e 14157 R. Par. a favore di ALLIANZ S.P.A. con sede in Trieste (c.f. 05032630963), e contro

quota 100%.

- **Ipoteca Volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario** per l'immobile in NCEU al Foglio 2 Particella 285 Sub 9 sito in Grumo Appula (BA) Via Vincenzo Caterino 4 piano 2 a trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 01 Aprile 2009 ai nn. 13628 R.G. e 2066 R. Par. a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A. Via Calabria, 31 Milano (c.f. 05140920017) di e contro

1

quota 100%.



per eventuali difformità urbanistico- catastali;

Non presenti

difformità urbanistico-edilizie;

Non presenti

difformità Catastali;

Non presenti

eventuali cause in corso;

Non note

3.12 *la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*

Criteri generali di stima

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha eseguito la comparazione con immobili simili ultimamente compravenduti nella stessa zona; il reale andamento del mercato è stato valutato da indagini compiute presso professionisti locali operanti nel settore edile e sono stati presi a riferimento i dati messi a disposizione dalla banca dati dell'AGENZIA del TERRITORIO consultabili sul sito (www.agenziaterritorio.it) grazie al servizio GEOPOI

In particolare per quanto attiene i dati osservati sul sito dell'Agenzia del Territorio si evince che l'immobile si trova nella fascia OMI D1 microzona 1 del comune di Grumo Appula identificata come "Periferica".

Per questa zona, le quotazioni riportate per abitazioni di tipo economico "Ottimo", riferendosi allo stato conservativo più frequente nella zona, riferite al primo semestre del 2012, sono variabili nell'intervallo compreso tra 950,00 €/mq e 1.250,00 €/mq. Il valore è riferito a superfici lorde.

Determinazione del valore del bene

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto, oltre che della ubicazione, anche della esposizione, del tipo di fabbricato, dell'anno di costruzione, del livello delle rifiniture esterne, dello stato di conservazione dell'immobile, della dotazione di impianti.

Il parametro preso a confronto è sempre quello del metro quadrato di superficie lorda.

Pertanto, alla luce di quanto sopra scritto ed alla luce dell'attuale stato del mercato immobiliare, lo scrivente stima come valore più probabile di vendita a metro quadro il seguente valore:

900,00 €/mq (novecento euro a metro quadro)



Pertanto considerando che la superficie lorda dell'immobile è pari a 73 mq circa, si stima che il valore di vendita dell'immobile sia pari a:

65.700,00 € (sessantacinquemilasettecento euro).

L'immobile pignorato, nel corso degli anni, non ha evidenziato, per quanto si è potuto accertare dagli atti e dai sopralluoghi, deficienze tali da ipotizzare la presenza di vizi occulti.

***3.13** Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

Non applicabile.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, il sottoscritto deposita la presente relazione, restituisce gli atti relativi al procedimento di esecuzione immobiliare e si dichiara a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Bari li 11 Gennaio 2013

Il CTU
Ing. Alessandro Di Bello

