

TRIBUNALE DI BARI

Ill.mo Sig. G.D. Dott.ssa M.L. Traversa

\*\*\*\*\*

**Procedimento d'Esecuzione Immobiliare promosso da  
BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.  
contro**

**(proc. 549/2006)**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Premessa

Con ordinanza della S.V. Ill.ma del 03-05-2007 la sottoscritta Prof. Ing. Foti Dora, iscritta nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di esperire le necessarie indagini tecniche estimative in ordine agli immobili oggetto di pignoramento.

Accettato l'onorevole incarico, prestava giuramento di rito nelle mani di V.S. in data 28-01-2008 e riceveva il termine di giorni 120 per la consegna in Cancelleria della relazione scritta di consulenza tecnica.

Dava inizio alle operazioni peritali con la verifica dei dati catastali presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari; successivamente venivano effettuate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per accertare la presenza di gravami sui beni oggetti di pignoramento.

In data 26-03-2008 la sottoscritta dava inizio alle operazioni di indagine, recandosi in Bari, presso gli immobili oggetto di consulenza tecnica ed effettuava, nella circostanza, un rilievo dei beni e prendeva nota delle modalità esecutive e delle caratteristiche costruttive. Si recava poi presso gli immobili anche in data 27-03-2008 e 04-04-2008.

Riprendeva le indagini con gli accertamenti tecnici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e presso l'Ufficio del Registro di Bari.

Effettuate tali indagini, riteneva completate le operazioni necessarie a ricavare gli elementi che si sono resi indispensabili alla stesura della presente relazione.

\*\*\*\*\*

#### OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA TECNICA

Dall'insieme del contenuto del mandato affidatogli, il sottoscritto ha rilevato testualmente i quesiti formulati nel verbale di giuramento del 28-01-2008:

Il G.D. sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- 1) Proceda all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 2) Una sommaria descrizione del bene.
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
- 4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- 5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 6) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 7) Accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; allegghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti.
- 8) Proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto.

9) Proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 gg, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto con i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli, ed altri dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita; secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliari.

10) Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni o trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinato l'annullamento dopo la vendita.

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

### Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

#### Identificazione:

1. Capannone sito in Bari, alla Strada del Pantano, piano terra, di circa 1.145 mq;
2. Capannone sito in Bari, alla Contrada Pantano S. Francesco, piano terra, di circa 461 mq, comprendente tre ampi vani e servizi.

#### Dati Catastali:

1. Capannone sito in Bari, alla Strada del Pantano, piano terra, censito al N.C.E.U del Comune di Bari alla partita n° 96540, intestata a proprietaria, Foglio 15, ptc. 58, Strada del Pantano San Francesco, z.c. 2, p. T., Cat. C/3, cl. 8, cons. 930 mq, rendita Euro 11.047,01;
2. Capannone sito in Bari, alla Contrada Pantano S. Francesco, piano terra, censito al N.C.E.U del Comune di Bari alla partita n° 96545, intestata a proprietaria, Foglio 15, ptc. 256, Contrada Pantano San Francesco, z.c. 2, p. T., Cat. D/1, rendita Euro 1.803,47.

#### Coerenze:

L'immobile 1 confina con strada, proprietà ..... e  
L'immobile 2 confina con strada da due lati e con proprietà .....

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

#### Stato di conservazione:

## Immobile 1

La proprietà ove è sito tale immobile è delimitata da un grosso cancello metallico e da un muro di cinta in tufo (Foto nn. 1, 2). Superato il cancello e entrando, sul lato destro si aprono 4 ingressi di quattro zone separate in cui è suddiviso tale immobile. Questi si affacciano su uno stretto cortile ove, sul fondo a destra, sono ubicati anche tre bagni, in comune per le quattro unità (Foto nn. 3, 4, 5). Sul fondo il cortile è coperto da un grande tettoia in lamiera (Foto n. 6).

Entrando sulla sinistra si trova l'ingresso alla prima unità. E' una grossa porta in ferro con una porta più piccola per consentire l'ingresso pedonale (Foto n. 7). All'interno vi è un deposito-officina con un soppalco in legno (Foto nn. 8, 9, 10). L'impianto elettrico non è a norma, come risulta dalla Foto n. 11.

Il secondo ingresso sul cortile è costituito da una doppia porta metallica e a vetri (Foto nn. 12, 13). All'interno vi è un'officina (Foto n. 14) che prende anche illuminazione e areazione da una finestra protetta da grate metalliche, accanto alla porta di ingresso. Anche qui vi sono delle zone soppalcate ad uso deposito. Il soffitto è realizzato con lamiera rivestita con pannelli in policarbonato (Foto n. 15). L'impianto elettrico è a norma (Foto n. 16).

Nella terza unità si accede tramite una saracinesca metallica (Foto n. 17) ed una porta in alluminio e vetri, scorrevole su apposito binario (Foto nn. 18, 19). All'interno il locale è utilizzato come deposito (Foto n. 20). Il soffitto è controsoffittato con pannelli in policarbonato (Foto n. 21), il pavimento è rivestito con piastrelle in marmette in cattivo stato (Foto n. 22). Uscendo dal locale, sul lato sinistro, una porta conduce ad un altro vano ad uso ufficio (Foto nn. 23, 24, 25).

Le tre unità in cui è suddivisa questa parte dell'immobile 1 sono protette da una tettoia in lamiera recata (Foto n. 26). Tutti e tre i locali presentano un'altezza di circa 4,60 m.

L'ultima unità è invece rappresentata da un grande capannone con altezza variabile compresa tra 5,85 m e 7,20 m (Foto n. 27). Vi si accede tramite un grande cancello metallico scorrevole su apposito binario. L'ingresso pedonale è

invece possibile tramite una porta più piccola, ricavata nel portone (Foto n. 28). Il portone è protetto da una grande tettoia in lamiera che protegge anche la zona bagni (Foto n. 29). Di fronte all'entrata vi è una zona separata con pannelli in legno e vetro che delimitano un gabbiotto per uffici (Foto n. 30). All'interno il capannone presenta una copertura a capriate metalliche; le pareti sono in cemento per un'altezza di circa 3 m, sormontata da pannelli metallici (Foto n. 31). L'illuminazione e la ventilazione interna artificiale avviene tramite luci e ventilatori a pale collocati sul soffitto o sulle colonne metalliche (Foto nn. 32, 33, 34). In alcune zone sono presenti delle pennellature che delimitano vani adibiti a funzioni diverse (cabina di spruzzaggio, ecc.) (Foto n. 35). Il pavimento è con massetto industriale in cattive condizioni (Foto n. 36). L'impianto elettrico è a norma (Foto n. 37).

#### Immobile 2

L'immobile è rappresentato da tre locali e da una zona di passaggio a servizio dell'immobile (si faccia riferimento alla documentazione allegata).

L'entrata anteriore è dalla strada, tramite due saracinesche metalliche, che porta direttamente in due dei tre locali (Foto nn. 38, 39, 40). Posteriormente l'entrata è possibile tramite un grosso cancello e un ampio cortile non di proprietà di (Foto n. 41). Sul fondo, la saracinesca di fronte consente l'accesso al locale centrale, mentre lateralmente vi sono le entrate ai due locali precedentemente citati (Foto n. 42).

\*\*\*\*\*

#### RISPOSTA AL TERZO QUESITO

##### Stato di possesso del bene

L'immobile 1 è quasi tutto dato in locazione, con contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'immobile 2 è dato in locazione, con contratto registrato in data antecedente al pignoramento.

\*\*\*\*\*

#### RISPOSTA AL QUARTO QUESITO E QUINTO QUESITO

##### Sussistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sugli immobili oggetto di pignoramento non gravano ulteriori formalità, vincoli e oneri.

##### Pesi servitù attive o passive, diritti di usufrutto

Dalla documentazione rilevata non risultano sul bene pignorato in oggetto, né pesi servitù attive o passive, né diritti di usufrutto.

\*\*\*\*\*

#### RISPOSTA AL SESTO QUESITO

##### Legittimità o sanabilità urbana

Sulla base della documentazione agli atti, l'immobile 1) è stato condonato in data 17-04-1997 (concessione n. 18, anno 1997, pratica n. 8294); l'immobile 2) è stato condonato in data 17-04-1997 (concessione n. 17, anno 1997, pratica n. 8926).

##### Uso o abitazione

L'immobile 1 è diviso in quattro unità ed è utilizzato come capannone per attività artigianale, uffici e deposito, officina, e deposito.

L'immobile 2 ha destinazione d'uso come deposito.

\*\*\*\*\*

#### RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

##### **1. Vicende traslative dei beni pignorati di proprietà di ZONNO ANNA:**

1. Capannone sito in Bari, alla Strada del Pantano, piano terra, di circa 1.145 mq;

2. Capannone sito in Bari, alla Contrada Pantano S. Francesco, piano terra, di circa 461 mq, comprendente tre ampi vani e servizi.

**nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (20-10-1986 : 20-10-2006).**

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento gli immobili 1) e 2) erano di proprietà di .

## 2. Pignoramenti ed Ipotecche attive alla data di pignoramento.

Viene riportato un prospetto di tutte le note di trascrizioni e iscrizioni (documentazioni già reperite in atti) attive alla data **20-10-2006** (data del pignoramento causa del corrente procedimento di esecuzione immobiliare) sugli immobili oggetto di pignoramento di proprietà di

Trascriz. e iscriz.(data)	a favore	contro
Ipoteca volontaria sull'immobile 2) (02-12-2002)	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.	
Ipoteca volontaria (01-08-2005)	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.	
Pignoramento Immobiliare sull'immobile 2) (22-04-2000)	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.	
<b>Pignoramento Immobiliare (20-10-2006)</b>	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.	

## 3. Trascrizioni ed iscrizioni successive alla data di pignoramento

Dall'elenco sintetico delle formalità delle trascrizioni e iscrizioni contro ottenute dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari relativamente al periodo:

**21-10-2006** (giorno successivo alla data di trascrizione **al 03-03-2008**  
del corrente atto di pignoramento)

concernenti gli immobili oggetto di pignoramento è risultato (si faccia riferimento alla documentazione allegata):

**NULLA** (si faccia riferimento alla documentazione allegata).

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO**

Ritengo essenziale far precedere la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da alcune brevi considerazioni che hanno lo scopo di indicare i criteri di valutazione adottati e gli elementi tecnici presi a riferimento.

Quale elemento prioritario va evidenziato che il valore di mercato dei beni è stato determinato per quanto possibile attraverso un raffronto con i prezzi realizzati nella zona, o in zone analoghe in cui ricadono gli immobili, per beni simili e che abbiano formato oggetto di compravendita in data recente.

Va precisato inoltre, e tanto è facilmente intuibile, che non è stato possibile assumere in maniera perfettamente identica le valutazioni relative a beni simili presi a confronto, sia pur attraverso una media valori, sia per motivi connessi a fattori intrinseci che a fattori estrinseci agli stessi beni; salvo casi rarissimi, risulta remota la possibilità di una coincidenza dei valori di beni presi a confronto, sia per le caratteristiche proprie di ogni bene (configurazione, fronti stradali, giacitura, qualità dei terreni, ubicazione, ecc.) sia per un insieme di fattori estrinseci (infrastrutture urbanistiche presenti, servizi, vicinanze ad arterie stradali, tipologia edilizia mediamente riscontrata nella zona, ecc.) I criteri di valutazione si sono altresì informati ai seguenti elementi riscontrati in sito:

- all'ubicazione, alle opere di urbanizzazione esistenti, alla distanza dal centro della città e dalle arterie stradali;
- al ceto sociale della popolazione della zona;
- alla tipologia edilizia mediamente riscontrata;
- allo stato di conservazione, di manutenzione e/o stato di degrado degli immobili;
- all'esposizione, alla regolarità della configurazione planimetrica, all'estensione;
- alla redditività presunta degli immobili;
- alle caratteristiche immobiliari della zona;

#### Stima

Valide le premesse tutte sopra riportate, si evidenzia in ultimo, che gli immobili 1 e 2 sono situati in una zona periferica della città di Bari, all'entrata della città, in prossimità di Via Napoli e dell'uscita Nord e per la tangenziale di Bari.

Per tutto quanto esposto si assegnano i seguenti più probabili valori e s'individuano i seguenti lotti:

### LOTTO 1

Capannone sito in Bari, alla Strada del Pantano, piano terra, di circa 1.145 mq.

Il lotto risulta confinante con strada, proprietà e

Il locale risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bari alla partita n° 96545, intestata a proprietaria, Foglio 15, ptc. 58, Strada del Pantano San Francesco, z.c. 2, p. T., Cat. C/3, cl. 8, cons. 930 mq, rendita Euro 11.047,01.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 60 mq.

Si sono assunti i seguenti valori al mq:

- Capannone (h= 7,20m – 5,85m). Superficie 593 mq. Valore Euro 750/mq

593mq x 750 Euro/mq = Euro 444.750,00

- 2 Depositi, uffici e bagni (h= 4,60 m)). Superficie 336 mq. Valore Euro 550/mq

336 mq x 550 Euro/mq = Euro 184.800,00

- Cortile. Superficie 216 mq. Valore Euro 150/mq

216 mq x 150 = Euro 32.400,00

**Si assume pertanto un valore totale di: Euro 662.000,00**

### LOTTO 2

Depositi siti in Bari, alla Contrada Pantano S. Francesco, piano terra, di circa 461 mq, costituiti da tre ampi vani e servizi.

Il lotto risulta confinante con strada da due lati e con proprietà

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Bari alla partita n° 96545, intestata a proprietaria, Foglio 15, ptc. 256, Contrada Pantano San Francesco, z.c. 2, p. T., Cat. D/1, rendita Euro 1.803,47.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 461 mq.

Si è assunto un valore di Euro 500/mq:

461 mq x Euro 500/mq = Euro 230.000

**Si assume pertanto un valore di: Euro 230.000,00**

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTA AL DECIMO QUESITO**

**Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni o trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinato l'annullamento dopo la vendita.**

Dalla consultazione delle trascrizioni e iscrizioni contro risulta  
che relativamente agli immobili oggetto di pignoramento dovranno essere  
cancellate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (documentazione già reperita in atti) :

1. Iscrizione di Ipoteca Volontaria solo sull'immobile 2) in data 02-12-2002,  
nn. 52623/9747, a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE  
VENETA S.p.A. contro
  
2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria in data 01-08-2005, nn. 40726/11029, a  
favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A. contro
  
3. Trascrizione i Pignoramento Immobiliare solo sull'immobile 2) in data 11-  
09-2006, nn. 55154/37001, a favore della BANCA ANTONIANA  
POPOLARE VENETA S.p.A. contro
  
4. Trascrizione di Pignoramento Immobiliare in data 20-10-2006, nn.  
57368/38529, a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE  
VENETA S.p.A. contro .

\*\*\*\*\*

Questo è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad  
espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

Bari, 17-04-2008

Con osservanza  
Prof. Ing. Foti Dora

