

INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO
Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)
Mobile 3388621583 - massimorossielloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720
Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari
Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

MASSIMO
INGEGNERE
MR
CIVILE - STRUTTURISTA
ROSSIELLO



TRIBUNALE Civile e Penale di BARI



2^ Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice "Dott.ssa CHIARA CUTOLO"

PROCEDIMENTO n. 42-2023 R. G. E.

OGGETTO:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO/STIMA

Bitonto (Ba), li 25/09/2023 – deposito telematico

L'Esperto Stimatore-C.T.U.
Dottore Massimo Rossiello
INGEGNERE



*Tribunale Civile di Bari - 2^ Sezione Esecuzioni Immobiliari - GIUDICE Dott.ssa CHIARA CUTOLO
EE.II. n. 42-2023 RGE*



Tribunale Civile e Penale di Bari
2^ Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 42-2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CHIARA CUTOLO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Premessa

Il sottoscritto ING. Massimo Rossiello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8319 e al Tribunale Civile e Penale di Bari al n. 2526 come Consulente Tecnico d'Ufficio, con Studio Tecnico d'Ingegneria in Bitonto (Ba) alla Via G. Matteotti n. 181, in data 27/05/2023 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 42-2023 R.G.E. e prestava il giuramento di rito telematicamente, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, in data 29/05/2023 (*Allegato A*).

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato gli atti del procedimento e appreso, dalla consultazione del relativo atto di pignoramento, che oggetto di procedura è la seguente Unità:

- Abitazione sita in Via Bovio n. 68 - Bari, in catasto al Foglio 25 – Particella 778 – sub 10, per la quota di proprietà per

Ha badato a controllare, innanzitutto, la corrispondenza tra i menzionati immobili pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato, e a verificare la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente.

In particolare si è accertato la piena proprietà dell'unità in precedenza elencata in questo momento sono a capo ai debitori e
 come da documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente sia relativa agli



stessi immobili pignorati, e sia relativa al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento (*Allegato D*).

Da tale documentazione in atti si è potuto ricostruire la provenienza concernente, gli immobili oggetto di procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, che nel seguito riporta:

Abitazione identificata catastalmente dal Foglio 25 – Particella 778 – Sub 10.

- Gli attuali proprietari: , della quota di ½ e
, della quota di ½, in regime di comunione dei beni. Atto del 10/12/2007 Pubblico ufficiale Cioffi Giuseppina Sede Casamassima (Ba) Repertorio n. 33003 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 42288.1/2007 Reparto PI di Bari in atti dal 17/12/2007.

Come disposto, il sottoscritto C.T.U. coordinatosi col Custode/Avv. Giusi Convertini ha eseguito il sopralluogo in data 28/06/2023 al fine di compiere i rilievi e gli accertamenti indispensabili al corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

Il sottoscritto ING. avendo badato a recuperare la documentazione presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate (*Allegato D*), al contrario quella della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari nonostante la regolare istanza inviata in data 29/06/2023 ed i relativi n. 2 accessi presso gli uffici avvenuti in data 10 e 17/07/2023 non corrisponde con la ditta oggetto di ricerca (*Allegato C*) e rilevato lo stato dei luoghi, necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto in atti, ritiene che per la vendita possa essere formata in un unico lotto.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1

Appartamento sito in Bari alla Via Bovio n. 68, piano primo a destra salendo la scala, in catasto fabbricati del Comune di Bari (A662) al Foglio 25 – Particella 778 – Sub 10, categoria A/4 (abitazione tipo popolare).

In questo periodo è abitato dei debitori insieme ai 4 figli minori ed è così composto:

- Stanza identificata col n. 1* – camera da letto matrimoniale;
- Ripostiglio inglobato nella stanza identificata col n. 1*;
- Stanza identificata col n. 2*– cucina/soggiorno;



INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

-
- Stanza identificata col n. 3* inglobata nel vano cucina/soggiorno – camera da letto ragazzi;
 - Ingresso* corridoio inglobato nel vano cucina/soggiorno;
 - Bagno* presente sul balcone;
 - Veranda* presente sul balcone.

*per un rapido riscontro tra gli ambienti indicati e la rispettiva numerazione delle stanze
consultare l'Allegato E (Foto e Immagini)*

**tali ambienti, come si indicherà di seguito, sono in discrasia con la documentazione
rilasciata dagli uffici della P.A.*

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si sviluppa su un piano terra (negozi), piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano di copertura; l'accesso avviene direttamente da Via Giovanni Bovio n. 68 (*Foto n. 1 – Allegato E*).

Altezza interna utile degli ambienti risulta di 2,65 mt circa.

Superficie interna utile: mq 53,20 circa.

Superficie commerciale: mq 67,00 circa.

Condizioni: l'edificio globalmente è in uno stato di conservazione che necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria in particolare tutti i balconi che sono ubicati su Via Bovio e atrio interno e sulle relative superfici verticali/prospetti, mentre l'appartamento oggetto di perizia globalmente si presenta in un ottimo stato manutentivo anche perché è stato oggetto di ristrutturazione⁽¹⁾ globale nel periodo 2007 da parte dei debitori.

Confini: a Nord con la pubblica strada (Via Bovio), a Sud atrio interno, a Ovest e a Est con altre proprietà immobiliari.

(1)In merito non è stata realizzata nessuna pratica edilizia, infatti, questo è emerso sia dagli accertamenti presso la ripartizione urbanistica sia dalla mancata esibizione di documenti da parte dei debitori così come richiesti durante le fasi del sopralluogo, verbale – Allegato n. 2.

PREZZO BASE DEL LOTTO 1 al lordo della riduzione del 15%: € 97.000,00 (Euro Novantasettemila/00).

Prezzo al netto della riduzione: € 82.450,00 (Euro Ottantaduequattrocentocinquanta/00).



INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

ELENCIAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO 1 (ABITAZIONE)

Il fabbricato è stato edificato presumibilmente negli anni 1930-1935 circa. Presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bari, dopo regolare istanze telematiche del 29/06/2023 e del 12/07/2023 ricevevo rispettivamente nel periodo 07 e 12/07/2023 comunicazioni con le quali gli impiegati comunali indicavano di recarmi presso i loro uffici il 10 e 17/07/2023 per prendere visione dei fascicoli reperiti nell'archivio. Dopo attenta visione si constatava che la documentazione prodotta, *Allegato C*, non corrisponde a quella oggetto di consulenza e la licenza di costruzione intestata alla ditta Nicola Bratta non esiste. A questo punto l'unico documento valido è quello prodotto dall'Agenzia delle Entrate cioè la planimetria all'impianto, *Allegato D*.

Per queste ragioni sulle difformità Urbanistiche rispetto allo stato dei luoghi non posso pronunciarmi, inoltre, anche dell'intervento di ristrutturazione eseguito nel periodo 2007 dai debitori (CILA/SCIA etc) non esiste traccia presso gli Uffici delle Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari pertanto la conformità dell'appartamento sarà data, come in precedenza indicato, dall'impianto catastale e quindi dalla rispettiva planimetria, *Immagine A – Allegato D*, precisando che questa presenta importanti difformità rispetto allo stato dei luoghi ispezionati, *Immagine B – Allegato D*.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

LOTTO 1 (ABITAZIONE)

Confrontando lo stato dei luoghi rilevati in occasione del sopralluogo, *Foto dalla n. 1 alla n. 20* e la documentazione catastale all'impianto, *Immagine A – Allegato E*, si può affermare che ci sono diverse difformità edilizie indicate nell'*Immagine B – Allegato E*.

Nel dettaglio si precisa che nella stanza 1 (camera da letto matrimoniale) è stato ricavato un ripostiglio che misura 2,40X1,05 circa, *Foto nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16 e Immagine B – Allegato E*;

la zona ingresso/cucina/pranzo, stanza 2, *Foto nn. 2, 4, 5 – Allegato E*, hanno subito una redistribuzione, difatti è stata ricavata la stanza 3, *Foto nn. 6, 7 – Allegato E*, adibita a camera da letto dei ragazzi delle dimensioni di 2,25X4,20 circa che non rispetta gli standard urbanistici (l'ambiente per i quali verrebbe richiesta una mancata fruizione/uso sono assolutamente privi degli essenziali requisiti di igienicità e agibilità ben elencati nel D.M. 05/07/1975).



INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Ed ancora tra stanza 2 e la stanza 3 una porzione di parete portante è stata chiusa mentre un'altra è stata realizzata per collegare i citati ambienti che hanno subito la nuova distribuzione in precedenza indicata, *Foto n. 5, 16 e Immagine B – Allegato E.*

Il bagno originario dalle dimensioni di 1,00X1,00 circa il cui accesso avveniva dal balcone adesso ha le dimensioni 2,40X1,00 circa e l'accesso avviene dall'ingresso tramite l'apertura di una parete portante, *Foto nn. 8, 9, 10 – Allegato E.*

La restante parte del balcone si presenta verandato, *Foto 3 – Allegato E.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si riportano, nel seguito, i dati necessari all'identificazione catastale dell'immobile costituente il Lotto 1 come desunto dai certificati catastali attuali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio:

LOTTO 1 ABITAZIONE

- Comune di Bari (Codice A662) – Catasto dei fabbricati – Foglio 25 – Particella 778 – Sub 10 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 3 vani – Rendita € 240,15 – Via Giovanni Bovio n. 68 – piano 1, intestatari

Bitonto (Ba), lì 25/09/2023

L'Esperto Stimatore-C.T.U.

Dottore Massimo Rossiello

INGEGNERE



Allegati:

- A. Verbale di nomina e giuramento consulenza;
- B. Verbali dei sopralluoghi.



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari - GIUDICE Dott.ssa CHIARA CUTOLO
EE.II. n. 42-2023 RGE

Tribunale Civile e Penale di Bari
2^ Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 42-2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CHIARA CUTOLO

Relazione di stima

a) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 1

Appartamento sito in Bari (Ba) alla Via Giovanni Bovio n. 68, piano primo a destra salendo la scala, in catasto fabbricati del Comune di Bari (A662) al Foglio 25 – Particella 778 – Sub 10, categoria A/4 (abitazione tipo popolare).

Ubicazione: quartiere centrale/libertà.

Su Via Giovanni Bovio si accede all'androne e quindi tramite il vano scale all'appartamento. L'edificio è dotato del C.V.M. (collegamento verticale meccanizzato, ascensore).

Confini: a Nord con la pubblica strada (Via Bovio), a Sud atrio interno, a Ovest e a Est con altre proprietà immobiliari.

Dati catastali: Comune di Bari (Codice A662) – Catasto dei fabbricati – Foglio 25 – Particella 778 – Sub 10 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 3 vani – Rendita € 240,15 – Via Giovanni Bovio n. 68 – piano 1 – intestatari

b) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si sviluppa su un piano terra (negozi), piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano di copertura; l'accesso avviene direttamente da Via Giovanni Bovio n. 68 (*Foto n. 1 – Allegato E*).

Il fabbricato è stato edificato presumibilmente negli anni 1930-1935 circa.

In questo periodo è abitato dai debitori e dai 4 figli minori ed è così composto:

- Stanza identificata col n. 1* – camera da letto matrimoniale;



INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

-
- Ripostiglio inglobato nella stanza identificata col n. 1*;
 - Stanza identificata col n. 2*– cucina/soggiorno;
 - Stanza identificata col n. 3* inglobata nel vano cucina/soggiorno – camera da letto ragazzi;
 - Ingresso* corridoio inglobato nel vano cucina/soggiorno;
 - Bagno* presente sul balcone;
 - Veranda* presente sul balcone.

per un rapido riscontro tra gli ambienti indicati e la rispettiva numerazione delle stanze consultare l'Allegato E (Foto e Immagini)

**tali ambienti, come si indicherà di seguito, sono in discrasia con la documentazione rilasciata dagli uffici della P.A.*

Confrontando lo stato dei luoghi rilevati in occasione del sopralluogo, *Foto dalla n. 1 alla n. 20* e la documentazione catastale all'impianto, *Immagine A – Allegato E*, si può affermare che ci sono diverse difformità edilizie indicate nell'*Immagine B – Allegato E*.

Nel dettaglio si precisa che nella stanza 1 (camera da letto matrimoniale) è stato ricavato un ripostiglio che misura 2,40X1,05 circa, *Foto nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16 e Immagine B – Allegato E*;

la zona ingresso/cucina/pranzo, stanza 2, *Foto nn. 2, 4, 5 – Allegato E*, hanno subito una redistribuzione, difatti è stata ricavata la stanza 3, *Foto nn. 6, 7 – Allegato E*, adibita a camera da letto dei ragazzi delle dimensioni di 2,25X4,20 circa che non rispetta gli standard urbanistici (l'ambiente per i quali verrebbe richiesta una mancata fruizione/uso sono assolutamente privi degli essenziali requisiti di igienicità e agibilità ben elencati nel D.M. 05/07/1975).

Ed ancora tra stanza 2 e la stanza 3 una porzione di parete portante è stata chiusa mentre un'altra è stata realizzata per collegare i citati ambienti che hanno subito la nuova distribuzione in precedenza indicata, *Foto n. 5, 16 e Immagine B – Allegato E*.

Il bagno originario dalle dimensioni di 1,00X1,00 circa il cui accesso avveniva dal balcone adesso ha le dimensioni 2,40X1,00 circa e l'accesso avviene dall'ingresso tramite l'apertura di una parete portante, *Foto nn. 8, 9, 10 – Allegato E*.

La restante parte del balcone si presenta verandato, *Foto 3 – Allegato E*.



Nel seguito si riporta per ogni ambiente la sua superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della relativa superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, e le condizioni di manutenzione.

Per la determinazione della superficie commerciale si farà riferimento alla Norma UNI 10750 e al DPR 138/98, considerando:

- La somma delle superfici coperte calpestabili abitabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computando i muri interni al 100%, e quelli esterni e/o perimetrali al 100% ovvero al 50% a seconda che siano esclusivi ovvero o in comune;
- Le superfici ponderate, a uso esclusivo, di terrazze e balconi che, giacché comunicanti con l'unità immobiliare saranno moltiplicate per un coefficiente pari a 0,30 fino a mq 25,00 e per 0,10 per l'eventuale quota eccedente i mq 25,00.

Si ottiene:

- Stanza identificata col n. 1 – Camera da letto matrimoniale. Superficie Netta 19,20 mq – Coefficiente 1 – Esposizione Est – Condizione di Manutenzione Ottima;
- Vano ricavato nella stanza n. 1 – Ripostiglio. Superficie Netta 2,18 mq – Coefficiente 1 – Condizione di Manutenzione Ottima;
- Stanza identificata col n. 2 – Ingresso/cucina/soggiorno. Superficie Netta 19,47 mq – Coefficiente 1 – Esposizione Sud – Condizione di Manutenzione Ottima;
- Stanza identificata col n. 3 inglobata nel vano cucina/soggiorno – Camera da letto ragazzi. Superficie Netta 9,22 mq – Coefficiente 1 – Condizione di Manutenzione Ottima;
- Bagno – Superficie Netta 2,40 mq – Coefficiente 1 – Esposizione Sud – Condizione di Manutenzione Ottima;
- Veranda – Superficie 0,75 mq (calcolata al 60%) – Coefficiente 1 – Esposizione Sud – Condizione di Manutenzione Ottima.

Riepilogando, la Superficie calpestabile: mq 53,20.

Alla superficie totale come sopra determinata va aggiunta:

- La superficie occupata dai muri interni, calcolata al 100%, per un totale di mq 2,96;
- La superficie occupata dai muri esterni e perimetrali esclusivi, calcolata al 100% in considerazione dello spessore dei muri (non superiore a 50 cm), per un totale di mq 6,87;



INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

-
- La superficie occupata dai muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari, calcolata al 50%, per un totale di mq 3,79.

Riepilogando, la Superficie occupata dai muri: mq 13,62.

Perciò la superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a:

mq 53,20 + mq 13,62 = mq 67,00 (arrotondato per eccesso).

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

In conformità a quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo effettuato, e secondo quanto possibile rilevare dalla documentazione tecnica recuperata, si riferisce quanto segue:

Struttura in elevazione in muratura portante;

Solai orizzontali in latero cemento armato;

Copertura piana;

Pareti esterne dell'edificio in tufo, mattoni forati e/o simili, rifinite per quanto riguarda il piano terra per un'altezza di circa 1,00 con della pietra naturale dal colore chiaro. Le superfici murarie esterne dei restanti piani risultano tinteggiate/rosa antico;

Il fabbricato è dotato di C.V.M. (ascensore);

L'edificio condominiale si presenta complessivamente in uno stato di conservazione che necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria in particolare tutti i balconi che sono ubicati su Via Bovio.

CARATTERISTICHE INTERNE dell'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare, appartamento, si presenta complessivamente, in un ottimo stato manutentivo anche perché come anticipato è stato oggetto di ristrutturazione globale nel periodo 2007 da parte dei debitori.

Infissi esterni dell'appartamento sono in anticorodal e complessivamente si presentano in uno stato di conservazione ottimo.

Infissi interni dell'appartamento, porte, risultano di legno chiaro/tanganica di ottima fattura così come lo stato di conservazione.

Tramezzature interne dell'appartamento sono in mattoni forati, finitura a intonaco civile liscio per interni; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.



Pavimenti dell'appartamento, in tutti gli ambienti, sono in gres formato 45 cm X 45 cm rifinitura lucida, il bagno si presenta rifinito di piastrelle/ceramica smaltata nel complesso in ottimo stato.

Porte d'ingresso dell'appartamento è blindata e risulta in discreto stato di conservazione.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di supporti e placche di ottima fattura risulta a norma.

Impianto idrico-sanitario-fognante dell'appartamento: è allacciato alla rete urbana e normalmente funzionante; i servizi igienici, lavabo-doccia-bidet-water sono completi di rubinetterie varie in acciaio. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

Impianto termico. Attualmente l'appartamento è fornito di una caldaia* a gas autonoma sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Sono presenti dei corpi radianti in alluminio.

la documentazione utile (codice catasto impianti, ultimo rapporto di controllo e verifica) per realizzare l'A.P.E. non è stata prodotta dai debitori aggiornata pertanto l'attestato relativo **non potrà essere realizzato*

c) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Aree pedonali, androne, le zone vano scale, ascensore, disimpegni etc utili per accedere alla proprietà esclusiva appartamento.

d) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'appartamento, al momento del sopralluogo, era occupato dai debitori e dai quattro figli minori.

e) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della documentazione in atti è quanto segue:

a. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali e altre trascrizioni – Riscontrate.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – Non risulta.

Convenzioni matrimoniali. I debitori risultano sposati con il regime della comunione dei beni così come dichiarato durante le operazioni peritali.

Altri pesi e limitazioni d'uso anche condominiale – Non riscontrati.

Esistenza di usufrutto – Non riscontrato.

b. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA



INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Iscrizioni e Trascrizioni presenti.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/12/2007 – Registro Particolare 42288 Registro Generale 67098 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 33003/15254 del 10/12/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Bari (Ba)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2007 - Registro Particolare 14584 Registro Generale 67099
Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 33004/15255 del 10/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GRARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Bari (Ba)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2015 – Registro Particolare 7357 Registro Generale 9193
Pubblico ufficiale BARI Repertorio 4448/9990 del 22/07/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
Immobili siti in Bari (Ba)
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2023 – Registro Particolare 4536 Registro Generale 6108
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 96 del 07/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Bari (Ba)
Nota disponibile in formato elettronico
Si allega la indicata Nota di Trascrizione con le indicazioni Sezione A – Generalità, Sezione B – Immobili, Sezione C – Soggetti, Sezione D – Ulteriori informazioni

Il tutto come da Ispezione Ipotecaria, atto di provenienza immobile pignorato (*Allegato D*).



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari - GIUDICE Dott.ssa CHIARA CUTOLO
EE.II. n. 42-2023 RGE



Confrontando lo stato dei luoghi rilevati in occasione del sopralluogo, *Foto dalla n. 1 alla n. 20* e la documentazione catastale all'impianto*, *Immagine A – Allegato E*, si può affermare che ci sono diverse difformità edilizie indicate nell'*Immagine B – Allegato E*.

Nel dettaglio si precisa che nella stanza 1 (camera da letto matrimoniale) è stato ricavato un ripostiglio che misura 2,40X1,05 circa, *Foto nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16 e Immagine B – Allegato E*;

la zona ingresso/cucina/pranzo, stanza 2, *Foto nn. 2, 4, 5 – Allegato E*, hanno subito una redistribuzione, difatti è stata ricavata la stanza 3, *Foto nn. 6, 7 – Allegato E*, adibita a camera da letto dei ragazzi delle dimensioni di 2,25X4,20 circa che non rispetta gli standard urbanistici (l'ambiente per i quali verrebbe richiesta una mancata fruizione/uso sono assolutamente privi degli essenziali requisiti di igienicità e agibilità ben elencati nel D.M. 05/07/1975).

Ed ancora tra stanza 2 e la stanza 3 una porzione di parete portante è stata chiusa mentre un'altra è stata realizzata per collegare i citati ambienti che hanno subito la nuova distribuzione in precedenza indicata, *Foto n. 5, 16 e Immagine B – Allegato E*.

Il bagno originario dalle dimensioni di 1,00X1,00 circa il cui accesso avveniva dal balcone adesso ha le dimensioni 2,40X1,00 circa e l'accesso avviene dall'ingresso tramite l'apertura di una parete portante, *Foto nn. 8, 9, 10 – Allegato E*.

La restante parte del balcone si presenta verandato, *Foto 3 – Allegato E*.

**In merito alla documentazione Urbanistica (Comune di Bari) si precisa che dopo regolare istanze telematiche del 29/06/2023 e del 12/07/2023 ricevevo rispettivamente nel periodo 07 e 12/07/2023 comunicazioni con le quali gli impiegati comunali indicavano di recarmi presso i loro uffici il 10 e 17/07/2023 per prendere visione dei fascicoli reperiti nell'archivio. Dopo attenta visione si constatava che la documentazione prodotta, Allegato C, non corrisponde a quella oggetto di consulenza e la licenza di costruzione intestata alla ditta Nicola Bratta non esiste. A questo punto l'unico documento valido e quello prodotto dall'Agenzia delle Entrate cioè la planimetria all'impianto, Allegato D*

Per regolarizzare parte delle difformità elencate si dovrà procedere urbanisticamente con una CILA/SCIA in sanatoria per la variazione della distribuzione interna (realizzazione del vano ripostiglio nella stanza 1); inoltre bisogna eseguire la pratica (statica) relativa alla realizzazione delle aperture delle porzioni murature portanti tra la stanza 1 e la stanza 2 oltre a quella tra la stanza 2 ed il vano bagno. I tramezzi che formano la stanza 3/camera da letto ragazzi dovrà essere rimossa poiché come anticipato l'ambiente attuale è privo degli essenziali requisiti di igienicità e agibilità ben elencati



INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

nel D.M. 05/07/1975. Il bagno originario ha le dimensioni di 1,00X1,00 circa mentre quello attuale sono 2,40X1,00 circa; anche in questo caso poiché non sono disponibili volumi residui bisognerà provvedere a demolire parte dello stesso e ripristinare lo stato dei luoghi. Analogamente dovrà essere fatto con la veranda presente sul balcone a Sud che non risulta condonata.

I costi tecnici, onorario e diritti di segreteria, per la pratica Urbanistica e Catastale si possono quantificare in € 3.000,00 circa mentre per le opere murarie, e non solo, da demolire col relativo ripristino si possono quantificare, a corpo, in € 4.000,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito ai lavori eseguiti nel periodo 2007 dai debitori non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia, infatti, questo è emerso sia dagli accertamenti presso la ripartizione urbanistica, inoltre, sempre i debitori non hanno mai esibito la documentazione richiesta sin dalle operazioni/sopralluogo come indicato anche a verbale – Allegato B.

Ed ancora si precisa che con la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, Modello 5 *Allegato D*, risulta che tra gli accessori complementari risulta un ripostiglio nel portone, ma dello stesso vano i debitori riferiscono che non hanno mai saputo della relativa esistenza.

Poiché l'unità immobiliare è facente parte di un condominio gestito da un amministratore; dalla documentazione esibita dallo stesso si evince che l'importo mensile per le spese fisse di gestione e/o manutenzione ordinaria sono di € 20,00, inoltre, per il momento non ci sono delibere per lavori straordinari da effettuare così come cause in corso. La posizione debitoria dei coniugi nei confronti del condominio, all'odierna data, ammonta ad € 2.480,00 che comprendono le mensilità sulle quote ordinarie e le quote relative al consumo Aqp (*Allegato F*).

f) VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

Criterio di stima utilizzato.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare quale metodo di stima è quello comparativo considerando la fascia/zona di riferimento e il criterio di determinazione applicato, valore della zona, è ricavato da indagini di mercato sulla compravendita d'immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo giugno/settembre 2023 le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari di quartiere oltre che da parte di colleghi operanti sul territorio e dalla personale esperienza dello



INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO
Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)
Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720
Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari
Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

scrivente interpolando il tutto, anche, con l'utilizzo delle Tabelle OMI/Agenzia delle Entrate (*Allegato D*).

VALORE dell'APPARTAMENTO

Si ottiene moltiplicando la sua superficie commerciale, pari a mq 67,00 circa per il valore unitario relativo all'immobile pari a € 1.450,00 €/mq per cui si ottiene: mq 67,00 X € 1.450,00 €/mq = € 97.000,00 (arrotondato per difetto).

Il sottoscritto C.T.U. precisa che durante la vendita all'asta bisognerà tener conto anche di un adeguamento del valore stimato in virtù delle difformità riscontrate e che per regolarle richiedono una spesa pari a € 7.000,00.

VALORE FINALE DEL LOTTO 1

In conformità a tutto quanto fin qui esposto, il sottoscritto C.T.U. può terminare come il **Valore finale del Lotto 1 sia pari, al lordo della riduzione del 15%: € 97.000,00** (Euro Novantasettemila/00), mentre il Valore finale del Lotto 1 sia pari, al netto della riduzione: € 82.450,00 (Euro Ottantaduequattrocentocinquanta/00).

Con osservanza.

Bitonto (Ba), lì 25/09/2023 – Invio telematico

L'Esperto Stimatore-C.T.U.

**Dottore Massimo Rossiello
INGEGNERE**



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari - GIUDICE Dott.ssa CHIARA CUTOLO
EE.II. n. 42-2023 RGE

INGEGNERE Civile Strutturista

Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

-
- C. *Documentazione rilasciata dagli uffici comunali-Urbanistica non corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione;*
 - D. *Certificazione Agenzia Entrate: Visura Catastale Storica per Immobile, Planimetria Catastale dell'Unità Immobiliare, Stralcio di Mappa; Ispezione Ipotecaria nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, Atto di provenienza dell'Immobile pignorato;*
 - E. *Immagini Planimetria all'Impianto e Stato Attuale - Documentazione Fotografica;*
 - F. *Documentazione richiesta e prodotta dall'amministratore del Condominio;*
 - G. *Documentazione delle Spese Sostenute e Proposta di specifica di Onorario e Spese;*
 - H. *Documentazione attestante l'invio della consulenza di stima, modalità privacy, ai debitori;*
 - I. *Checklist.*



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari - GIUDICE Dott.ssa CHIARA CUTOLO
EE.II. n. 42-2023 RGE



INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO
Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)
Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Codice Fiscale RSSMSM70D30A662Y - Partita I.V.A. n. 06715280720
Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari
Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Libero professionista a tempo pieno

Le missioni dello Studio sono: la Progettazione Strutturale di opere in Cemento Armato e Acciaio, la Direzione dei Lavori, Computi Metrici Estimativi e Contabilità, l'Assistenza e la Sicurezza sui cantieri, Consulenze Tecniche di Parte e d'Ufficio, Certificazione Energetica, Ristrutturazioni nei settori delle Costruzioni Civili e Edili.



I valori fondamentali che guidano la mia attività ingegneristica nei rapporti con i Clienti, sono: l'elevato contenuto professionale, l'alta vigilanza delle fasi lavorative, l'osservanza rigorosa dei vincoli contrattuali ed elevata attenzione sugli aspetti tecnici, economici, temporali e di qualità.



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari - GIUDICE Dott.ssa CHIARA CUTOLO
EE.II. n. 42-2023 RGE

