

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 90/2024 R.G. ESEC.**

promosso da

INTESA SANPAOLO S.P.A

in danno della signora

Giudice dell'Esecuzione

Cons. Dott.ssa M. ATTOLLINO

RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

C.T.U. ing. Ester LAGIOIA

ing. ester lagioia

STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILE E CONSULENZA

via f. curzio,51 – cell. 349/3808548 – 70021acquaviva d. fonti (ba)
email: esterlagioia@libero.it – pec: ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it

c. fisc. lgastr70h49a662p - p.iva 06096340721



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
4. IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE
5. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO
 - 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI
6. STATO DELL'IMMOBILE
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
8. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
9. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO
10. DETERMINAZIONE VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
 - 10.1 STIMA COMPARATIVA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
 - 10.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
11. ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI
12. FORMALITA' DA CANCELLARE
13. CONCLUSIONI



1. PREMESSA

A seguito della nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta ordinanza del 23/05/2024, la scrivente ing. Ester Lagioia, con studio in Acquaviva delle Fonti alla via F. Curzio 51, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Bari al n. 6314 e a quello dei consulenti tecnici d'ufficio al n. 2103, procedeva mediante sottoscrizione del 21/02/2023 all' "Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico" con relativo deposito telematico mediante PCT.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 11 giugno 2024, il Custode giudiziario, Avv. Marianna Lenato, fissava il primo accesso alle ore 10.00 del giorno 25 giugno 2024.

All'appuntamento era presente, oltre la scrivente ed il custode giudiziario, la parte esecutata.

Nel corso del sopralluogo, la scrivente C.T.U. ha proceduto all'ispezione dei luoghi, sia interna che esterna, rilevandone le caratteristiche e la qualità dell'immobile da periziare ed ha eseguito opportuni rilievi metrici e fotografici (All. 1 – documentazione fotografica).

A conclusione delle indagini e sulla scorta della documentazione reperita, la sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In particolare il creditore ha optato per il deposito del Certificato notarile (All. 2). Si precisa che detto certificato risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in epoca antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.



4. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il bene oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare si compone di una unità posta al piano terreno di una palazzina condominiale ubicata in zona centrale a Bari, nel quartiere Umbertino-Madonnella. Il cespite è interamente intestato alla sig.ra -----, unica proprietaria in virtù di atto acquisto (All. 3) e del certificato di stato civile (All. 4).

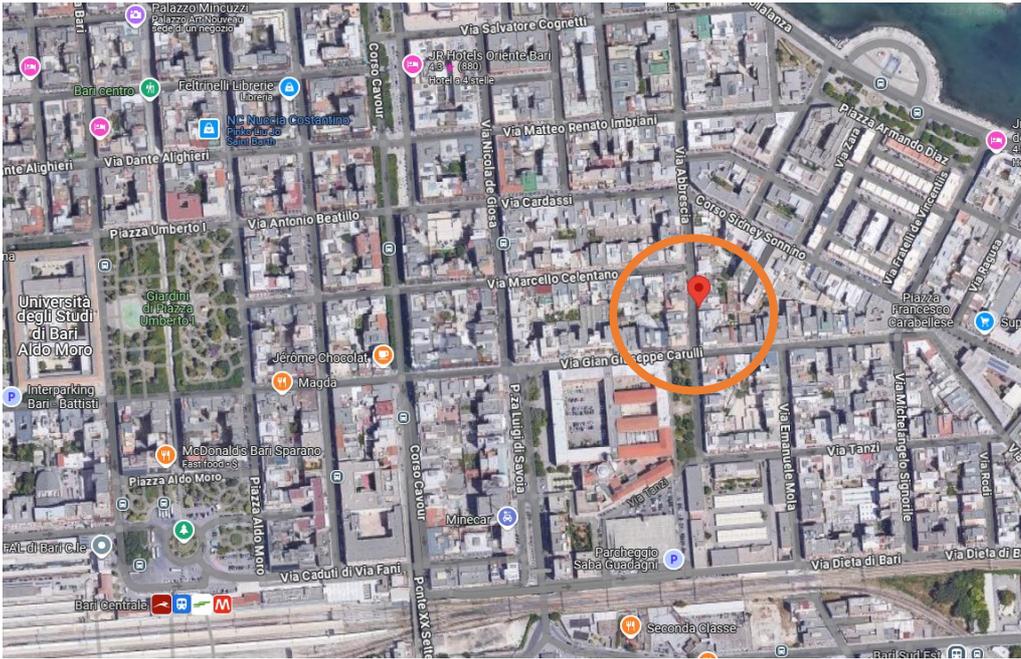
L'immobile oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso il N.C.E.U. di Bari, in data 03/10/2024 risulta attualmente censito con i seguenti identificativi (All. 5): comune di Bari foglio 31 particelle 193 sub. 16 e 194 sub. 4 (già particella 193 sub. 16), via Francesco Saverio Abbrescia n. 19, Piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie totale 29 mq., Rendita Euro 290,51.

Dalle verifiche effettuate, considerata la natura dell'immobile, la consistenza e l'ubicazione, si ritiene che lo stesso necessariamente costituisca, ai fini della vendita, lotto unico.

5. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

L'unità abitativa oggetto del presente procedimento, è ubicata in una zona centrale del comune di Bari, a circa 300 metri a sud-ovest del lungomare Araldo di Crollalanza, a pochi passi dalla nota Caserma "Picca" e a circa 400 metri dalla centralissima Piazza Umberto. L'immobile si trova al pian terreno di una palazzina edificata nella prima metà del 1900, al civico 19 di via Abbrescia nel popoloso e urbanizzato quartiere cittadino centrale "Madonnella".



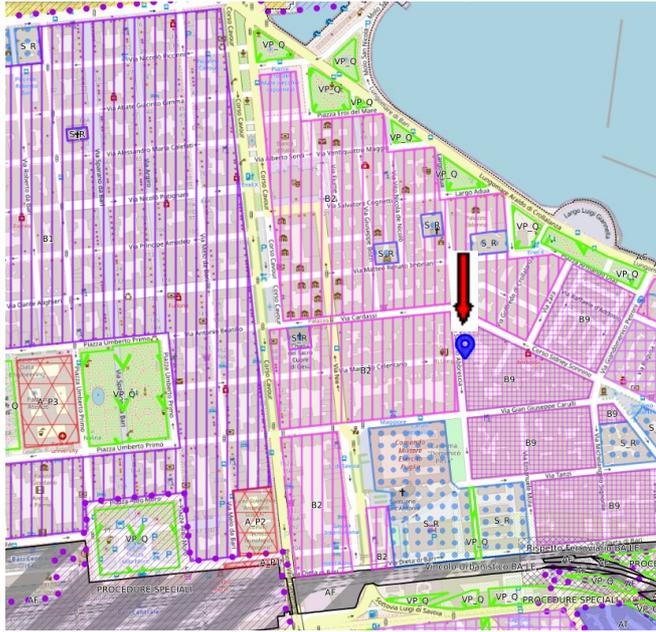


L'unità abitativa in questione si compone di un unico vano avente forma di un rettangolo allungato alle cui teste si trovano, da un lato, un bagno con antistante disimpegno e, in posizione opposta, un cucinino con affaccio sul cortile di pertinenza dell'unità. A detto immobile si arriva percorrendo l'androne condominiale che consente di arrivare dal portone di accesso della palazzina al cortile retrostante di proprietà esclusiva dell'esecutata sul quale, mediante una porta-finestra, si affaccia l'unità in oggetto.

5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di una piccola palazzina d'epoca costituita da un piano terra e tre livelli residenziali superiori. Al piano terra, con affaccio sulla strada principale, trovano spazio l'androne scale ed un attiguo locale commerciale mentre, nella parte retrostante, si trova il corpo scala condominiale e l'unità oggetto di procedura. L'immobile è antecedente al 1967 e, quasi sicuramente, la sua edificazione risale alla prima metà del novecento; infatti, dall'analisi delle mappe storiche del comune di Bari, è possibile desumere che la zona risultava edificata già a partire dal 1913.





Urbanisticamente, l'immobile insiste in zona urbana dove l'attività edilizia è soggetta alle disposizioni delle Norme tecniche d'Attuazione del vigente PRG, aggiornato alla Variante Generale al Piano

Regolatore Generale adottata con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del presidente della giunta regionale n. 1475 del 08/07/1976 e s.m.i. (All. 6). In virtù di quanto previsto all'art.50 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore di Bari, trattasi di "Aree di rinnovamento urbano di tipo B9, a carattere terziario direzionale: *"L'intervento in dette aree è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate, redatti in conformità delle istruzioni del programma di attuazione adottate dall'Amministrazione ..."*. In tali aree sono consentite le attività come regolate dall'art.39 e consistono oltre ad interventi per l'edilizia residenziale, anche quelle destinate al commercio, ad attività alberghiere, uffici, autorimesse, parcheggi nella misura di 20 mq per abitante.

In generale sono ammessi tutti gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente purché conformi alle prescrizioni dettate dai regolamenti vigenti. Il fabbricato cui appartiene il Lotto è classificato come edificio "non sostituibile" ai sensi dell'art.47 delle N.T.A. di P.R.G.

La palazzina (All.1 foto, 1 ÷ 4) di cui fa parte la predetta unità è realizzata



secondo una tipologia strutturale a muri portanti e tamponature e tramezzi realizzati in tufo e laterizio. Le tamponature hanno uno spessore finito variabile dai 40 cm quelle verso l'esterno sino ai 10 cm quelle di delimitazione dei vari ambienti.

Si tratta di un edificio costituito da tre piani utili destinati ad abitazione che si elevano sul piano terra dove, a parte l'area comune dell'androne e delle scale condominiali, trovano spazio due locali uno antistante con affaccio su strada e l'altro retrostante oggetto della presente procedura e destinato ad abitazione con affaccio sul cortile interno.

Esternamente, l'immobile si presenta con rivestimento ad intonaco tinteggiato con pitture di colore rosa pallido e cornicioni e modanature di colore grigio che definiscono gli elementi architettonici e decorativi delle finestre e dei balconi, questi ultimi realizzati in aggetto con ringhiere metalliche ad elementi verticali di colore scuro.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare (All. 7) è composta da:

1. monolocale con annesso piccolo cucinino della superficie complessiva di 16,32 metri quadrati separato dall'atrio scoperto di pertinenza da una porta-finestra che rappresenta l'unica apertura verso l'esterno, insufficiente a garantire l'aerazione e l'illuminazione naturali dell'alloggio (foto 9÷11);
2. disimpegno di circa 2,44 metri quadrati;
3. servizio igienico (foto 12) della superficie di 2,77 metri quadrati illuminato ed aerato mediante piccola finestra con affaccio nell'androne chiuso delle scale che vorrebbe sopperire alla mancanza di ventilazione diretta dall'esterno (foto 6);

atrio scoperto avente superficie complessiva di circa 19,20 metri quadrati al quale è possibile accedere direttamente dal monolocale oppure dall'androne condominiale (foto 17÷20).



L'unità abitativa, che sviluppa una superficie calpestabile di circa 22,00 metri quadrati con altezza pari a 2,65 metri, si presenta in pessimo stato di conservazione con problemi di umidità di risalita diffusi e di distacco d'intonaco dal soffitto probabilmente legati a fenomeni infiltrativi pregressi provenienti dal piano superiore.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico completo di acqua calda sanitaria fornita da uno scaldacqua elettrico posizionato a muro nel bagno. La vetustà complessiva dell'immobile fa pensare alla necessità di intervenire con una ristrutturazione.

Internamente gli ambienti sono rifiniti ad intonaco con pitturazione in tinte chiare. I pavimenti sono realizzati con mattoni in pietra di Apricena tranne nel bagno dove rivestimento e pavimento sono in materiale ceramico. La porta del bagno è in legno tamburato chiaro, quella di separazione con l'angolo cottura è in materiale plastico del tipo a soffietto mentre, l'unico infisso esterno nonché il finestrino del bagno prospiciente l'androne sono in materiale metallico protetti da grate antintrusione. La porta d'ingresso è del tipo blindata.

6. STATO DELL'IMMOBILE

L'unità abitativa esaminata è risultata, all'atto del sopralluogo, in pessime condizioni conservative, sia per quanto concerne le parti murarie (foto 13÷16) e le finiture interne sia per quel che riguarda gli impianti amplificate dal perdurante stato di abbandono in quanto, come riferito dall'esecutata, non più utilizzata come residenza continuativa.

Nello specifico si è rilevato che l'unità, al suo interno, è occupata da oggetti accatastati ovunque, mobili, elettrodomestici ed effetti personali di proprietà dell'esecutata. Sicuramente, si rende necessaria una ristrutturazione che comprenda innanzitutto la risoluzione delle patologie infiltrative riscontrate e,



in generale, il rifacimento del bagno, la pitturazione delle superfici, e la messa a norma degli impianti. Dell'incidenza di tali opere si è tenuto conto nella valutazione.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La costruzione di cui fa parte l'unità pignorata è antecedente al 1967 (come dichiarato dal venditore nell'atto di provenienza allegato a pag.3) e con molta probabilità la sua realizzazione risale alla prima metà del secolo scorso. Considerato che trattasi di un immobile di vecchia fattura e che dal punto di vista strutturale e volumetrico non ha subito modifiche rispetto all'impianto originario a muri portanti (come dichiarato nello stesso atto di provenienza a pag. 4), si ritiene che lo stesso possa ritenersi regolare.

La documentazione reperita presso gli Uffici Provinciali del Catasto Edilizio Urbano, allegata alla presente relazione, conferma la coerenza con i dati catastali riportati, inoltre, mostra come l'immobile in esame conserva la dichiarata distribuzione interna.

8. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile, al momento, risulta occupato dall'esecutata che lo detiene per l'intera quota di proprietà come si evince sia dall'atto di provenienza sia dal certificato di stato civile di luglio 2024 nel quale risulta nubile.

Non emerge presenza di vincoli o oneri gravanti sul bene oggetto di procedura.

L'immobile non risulta di interesse storico artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge 1° giugno 1936 n. 1089.

Trattandosi di un immobile in condominio, nella gestione rientrano anche la manutenzione delle parti comuni dello stabile. Non risultano esserci altri vincoli



di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente all'immobile oggetto di procedimento.

Allo stato, l'esecutata ha maturato un debito nei confronti del condominio di Euro 1.072,04 come da prospetto inviato dall'amministratore in carica (All. 8).

9. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dalla visura del Certificato notarile (All. 2) si evince che l'immobile è censito come segue:

- ✓ Unità immobiliare in Bari alla Via Francesco Saverio Abbrescia nr 19 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 193, sub. 16 natura A3 di 1,5 vani al piano T.

L'unità è pervenuta alla signora -----, dalla signora ----- con l'atto di compravendita per notar Marco Tatarano di Bari del 21/9/2007 repertorio n. 382, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 26/9/2007 ai nn. 51975 registro generale e 32543 registro particolare. Alla signora Trentadue Rosa nata a Bari il 21/12/1961, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via Abbrescia nr 19 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 193, sub. 16, natura A3 di 1,5 vani al piano T, è pervenuta dal signor Sardaro Pietro nato a Bari il 29/6/1954 in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Patrizia Speranza di Altamura del 26/1/1999 repertorio n. 17729, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 29/1/1999 ai nn. 2852 registro generale e 2040 registro particolare.

Nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutata, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:



✓ iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 51976 registro particolare n. 11531 del 26/9/2007 di euro 147.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n.156 contro ----- in virtù di atto per Marco Tatarano di Bari del 21/9/2007 repertorio n. 383. Mutuo fon-diario di euro 98.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via Francesco Saverio Abbrescia nr 19 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 parti-cella 193 sub. 16 natura A3 di 1,5 vani al piano T.

✓ trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9719 registro particolare n. 7528 del 28/2/2024

✓ a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro ----- in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 15/2/2024 repertorio n. 1487. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via Francesco Saverio Abbrescia n. 19, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31, particelle 193, sub. 16 e 194 sub. 4 (già particella 193 sub. 16) natura A3 di 1,5 vani.

10. DETERMINAZIONE VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in discussione, la stima richiesta deve condurre, per mezzo di adeguate comparazioni con beni analoghi, alla determinazione del valore di mercato da intendersi quale prezzo che il bene assume nel libero mercato sulla base della valutazione attribuita all'oggetto di stima da ordinari venditori ed ordinari compratori.



Per quanto concerne il metodo di stima, si procederà adottando la metodologia della stima comparativa.

Questa individua il valore dell'immobile cercando di stabilire il più probabile valore di mercato attraverso la preventiva conoscenza dei valori unitari dei beni simili a quello oggetto di stima. Tale valore, individuato sulla base delle quotazioni correnti nella stessa località e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile, tiene conto di tutta una serie di giudizi di valori formulati in stretta relazione con le caratteristiche del bene oggetto di scambio. Per questo, la posizione, il tipo di costruzione, la dimensione dell'immobile, l'esposizione costituiscono elementi importanti che concorrono a determinare il prezzo del bene.

10.1 STIMA COMPARATIVA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Allo scopo di conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili si è condotta una rilevazione presso mediatori, agenzie di intermediazione, tecnici della zona i quali hanno confermato l'esistenza di un mercato poco dinamico e con quotazioni fortemente influenzate dalle potenzialità in ambito recettivo della zona.

Alla luce dei dati raccolti relativamente ad immobili paragonabili a quello di stima e confrontati i dati con quelli forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con le stime fornite dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Bari, si è giunti ad identificare il valore dell'usato, in zona, compreso fra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche della zona, delle dotazioni infrastrutturali e commerciali e dei servizi presenti nonché della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione e funzionalità interna dell'unità, della classe



energetica (All. 9) e, ancora, dei prezzi di mercato attualmente praticati nella zona, si ritiene di poter assegnare, all'unità di che trattasi, un valore pari ai 1.300,00 €/mq.

10.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime vanno considerate sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. A questo punto, la superficie commerciale interna, al lordo del 100% murature interne, incluse anche quelle perimetrali e dei muri comuni come sopra meglio specificato, è pari a:

	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	MQ
Sup. omog. appartamento	29,00	1	29,00
Sup. omog. atrio esterno	19,20	0.30	5,76
TOTALE sup. residenziale			34,76

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore ad essa attribuito si ottiene:

unità abitativa

34,76 x 1.300,00 €/mq = **45.188,00 Euro (Euro quarantacinquemilacentottantotto/00)**

11. ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria nella misura prevista del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché su valori



catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, si ottiene una riduzione del valore complessivo stimato pari a:

45.188,00 € - 15% 45.188,00 = **38.410,00 €**

(trentottomilaquattrocentodieci/00 Euro)

Si fa presente che al fine di rendere abitabile l'unità sono indispensabili opere di adeguamento impiantistico necessarie ad assicurare l'areazione forzata meccanica controllata, il tutto per un importo presuntivo pari a 1.500,00 euro.

Devono altresì segnalarsi le spese condominiali ed i pagamenti arretrati a carico dell'esecutata di Euro 1.072,04.

12. FORMALITA' DA CANCELLARE

In seguito alla vendita degli immobili oggetto della presente procedura, si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 51976 registro particolare n. 11531 del 26/9/2007 di euro 147.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n.156 contro ----- in virtù di atto per Marco Tatarano di Bari del 21/9/2007 repertorio n. 383. Mutuo fon-diario di euro 98.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via Francesco Saverio Abbrescia nr 19 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 193 sub. 16 natura A3 di 1,5 vani al piano T.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9719 registro particolare n. 7528 del 28/2/2024
- a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro ----- in virtù di atto



giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 15/2/2024 repertorio n. 1487. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via Francesco Saverio Abbrescia n. 19, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31, particelle 193, sub. 16 e 194 sub. 4 (già particella 193 sub. 16) natura A3 di 1,5 vani.

13. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione ritiene di aver assolto il mandato conferitole, rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Certificato Notarile
3. Titolo di proprietà
4. Certificato Stato Civile esecutato
5. Documentazione catastale attuale
6. NTA del Comune di Bari
7. Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100 – unità residenziale
8. Prospetto spese condominiali arretrate
9. Attestazione di prestazione energetica

Acquaviva delle Fonti, 10/10/2024

Con osservanza
Ing. Ester Lagioia

