

FRANCESCO PANSINI INGEGNERE

TRIBUNALE DI BARI

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA DI E-
SECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA **[REDACTED]**

[REDACTED]

(n. 739/2014 Reg. Gen. Esec.)

G: Es.: dott. Rosa Pasculli

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO IN PALO DEL COLLE VIA TEMISTOCLE 16/18
PIANI T - 1° - 2°

NEL CATASTO URBANO AL FOGLIO 21 PART. 965 SUB 3

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809.692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it



bene pignorato, fissava l'accesso per l'inizio delle operazioni per il giorno 31/05/2015 comunicandolo a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. [REDACTED], procuratore del precedente, e a mezzo raccomandata A-R al debitore. In quella data, alla presenza della Signora [REDACTED], moglie convivente del debitore, il sottoscritto eseguiva accurata ispezione dell'unità immobiliare in questione come si evince dal verbale di sopralluogo allegato.

SITUAZIONE DEL BENE E VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dagli atti allegati alla procedura e dalle ulteriori indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si evince che il signor [REDACTED] all'epoca celibe, con atto di compravendita a rogito del dott. Giuseppe Cardinali, notaio in Palo del Colle (Ba), del 13/03/1990 (rep. 14023) registrato a Bari il 30/03/1990 al n. 4508 e trascritto a Bari il 30/03/1990 ai nn. 13494/10853, acquistava, dalla signora [REDACTED]

"intera casa di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni statiche e di manutenzione sita nel vecchio abitato di Palo del Colle alla via Temistocle, composta da: un vano a piano seminterrato al quale si accede dal civico 14 (già 16), da un vano a primo piano e dalla soffitta a secondo piano col terrazzino a livello ai giudi si accede attraverso la scalinata che si sviluppa nel portoncino di proprietà esclusiva indicato col civico 16 (già 18) della detta via, detta casa confina nell'insieme con beni di [REDACTED], di [REDACTED], di [REDACTED] e con la detta via, in catasto figura riportata con i seguenti dati: foglio 21, particella 965, via Temistocle n. 16-18, piano T-1-2, cat A/4, classe 2, vani 3, redditi € 366 in carico alla partita 1509 intestata alla venditrice."

Detto immobile era pervenuto alla venditrice per successione legittima dalla madre [REDACTED] apertasi in Palo del Colle il 20 settembre 1960 (registrata a Bitonto al n. 87 del vol. 163) ed attribuite in divisione con atto del Notaio Angelo Colonna di

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingpari.it

Bari del 2 luglio 1970 (registrato a Bari il 13 luglio 1970 al n. 5154 e trascritto a Trani il 25 luglio 1970 al n. 31631).

ISCRIZIONI

non vi sono iscrizioni

TRASCRIZIONI

- *Trascrizione n. 26789 R.G. n. 20435 R.P. del 01/08/2014*
Nota di trascrizione atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 10 luglio 2014 (pignoramento della intera proprietà del bene immobile) a favore di **Antonio** nato a Bitonto il 27/04/1943 contro ;
- *Trascrizione n. 17890 R.G. n. 13925 R.P. del 23/05/1997*
Nota di trascrizione atto giudiziario del Tribunale di Bari sezione distaccata di Bitonto del 14 marzo 1997 (pignoramento della intera proprietà del bene immobile) a favore di **Antonio P. P. P.** contro ;
- *Trascrizione n. 17083 R.G. n. 13342 R.P. del 17/05/1997*
Nota di trascrizione atto giudiziario del Tribunale di Bari del 13 maggio 1997 (pignoramento della intera proprietà del bene immobile) a favore di **Antonio** a Bitonto il **17/05/1997** contro
- *Trascrizione n. 13494 R.G. n. 10853 R.P. del 30/03/1990*
Nota di trascrizione atto di compravendita del 13/03/1990, notaio Giuseppe Cardinalli di Palo del Colle (Ba), a favore di
celibe, e contro la signora

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordinebari.it



DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di consulenza è costituito da una palazzina indipendente di antica costruzione nel centro storico del Comune di Palo del Colle, composto da piano terra con accesso indipendente dal civico 14 di via Temistocle, nonché primo e secondo piano con accesso attraverso una rampa di scala esterna in muratura dal civico 16 di detta via. L'immobile si configura attualmente come un'unica unità immobiliare destinata a residenza, attualmente abitata dallo stesso debitore con il proprio nucleo familiare. Le superfici ai vari piani sono direttamente intercomunicanti attraverso un sistema di scale interne di varia conformazione e caratteristiche costruttive che risultano sostanzialmente differenti rispetto all'impianto originario desumibile dalle planimetrie catastali esistenti agli atti.

La superficie al piano terra è attualmente utilizzata come cucina soggiorno ed è composta da un ampio vano con struttura portante in muratura e soffitto con conformazione a volta "a botte". Nella zona immediatamente prospiciente il portoncino di ingresso, è stato ricavato un piccolo w.c. con tramezzature leggere in profili di ferro e pannellature di tamponamento in MDF.

Nella zona retrostante il w.c., è stato ricavato un disimpegno dalle dimensioni anguste ai limiti della accessibilità all'interno del quale è collocata la scala "a chiocciola" con struttura in ferro, anch'essa di dimensioni esigue, che da accesso al piano superiore (primo piano).

Come già detto, la superficie al primo piano ha altresì accesso direttamente dall'esterno ed è costituita da un ampio vano attualmente utilizzato come camera da letto. Nella zona immediatamente prospiciente il prospetto su strada sono ricavati un piccolo vano w.c. e la scala con struttura portante in ferro con gradini a sbalzo e finitura in marmo che da accesso al piano soffitta (secondo piano).

Quest'ultimo piano è costituito da un vano utilizzato come camera da letto matrimoniale e da un ampio bagno ricavato lungo il lato opposto al prospetto stradale. Il vano è illuminato ed aerato da un serramento lungo l'intero prospetto sulla via Temistocle su cui ha affaccio un piccolo terrazzino.

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it

Ai piani primo e secondo (soffitta) la struttura portante è in muratura con solai piani.

All'epoca del sopralluogo si è rilevato che sul lastrico solare di copertura sono state poste in essere opere realizzate con scarsa qualità costruttiva evidentemente finalizzate alla futura realizzazione di un nuovo vano a parziale chiusura della superficie scoperta. In particolare, risultano sopraelevata le muratura di confine con gli altri fabbricati e poste in opera travi ad elementi in acciaio di fattura artigianale su cui sono stati collocati pannelli in lamiera grecata coibentata. Le chiusure perimetrali su strada sono state realizzate con pannelli in lamiera grecata ancorati in maniera precaria all'intelaiatura esistente.

All'atto del sopralluogo, si è rilevato che l'immobile risulta tuttora interessato da opere di ristrutturazione condotte in maniera autonoma dal proprietario e pertanto caratterizzate da finiture di mediocre qualità e stato di conservazione. Non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto statico.

La pavimentazione ai diversi piani è costituita da piastrelle in ceramica di varie forme e dimensioni. I rivestimenti di vano cottura e bagni sono in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e dipinti per la maggior parte con idropittura.

Il portoncino di ingresso ed i serramenti sono realizzati in alluminio preverniciato. Gli impianti presenti sono: idrico fognante, elettrico, tv, e riscaldamento alimentato da caldaia a gpl collocata sul lastrico solare, tutti privi di certificazione e, per quanto è stato possibile constatata da un esame a vista nel corso del sopralluogo, non conformi alla normativa di sicurezza attualmente vigente.

La superficie complessiva utile coperta, come meglio esplicitata nell'elaborato grafico allegato, equivale a mq. 105,67 oltre mq 3,90 di terrazzino a livello del secondo piano, così suddivisa:

soggiorno pranzo (p.t.)	mq	33,14
w.c. (p.t.)	mq	1,82
letto l (p.1)	mq	36,66
w.c.(p.1)	mq	1,65
letto m. (p.2)	mq	23,40
bagno	mq	9,00

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it



IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare, confina a Nord con proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad [REDACTED] con proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa ed a sud con via Temistocle.

Risulta censita agli atti dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, nel comune di Palo del Colle, con gli identificativi:

foglio 21 - particella 965 - subalterno 3;

(costituita dalla soppressione degli identificativi fg 21 part. 965 per allineamento mappe)

categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie cat. m² 104 rendita €. 123,95, in
testa alla ditta [REDACTED] proprietà per
1/1.

DATI EDILIZI E SANABILITA' URBANISTICA

Dalle indagini svolte è emerso che la costruzione del fabbricato ha origine molto antica, certamente antecedente il mese di marzo dell'anno 1940, data in cui risulta depositata la planimetria al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui insiste l'edificio ricade in zona definita **A2 - centro storico ambientale dal piano urbanistico generale vigente (P.U.G.), immediatamente a ridosso del nucleo più antico dell'abitato.** Sono consentiti, in questo ambito urbano, **"interventi costruttivi finalizzati al miglioramento delle qualità ambientali, abitative ed igieniche anche degli spazi interni delle fabbriche esistenti"**.

Sono consentite altresì nuove costruzioni nel rispetto del limite massimo della densità fondiaria di 5 mc/mq oggetto di pignoramento.

Va puntualizzato che, trattandosi di costruzione molto antica non è possibile reperire il progetto di costruzione originario, pertanto l'unico raffronto possibile è rispetto alla planimetria catastale esistente agli atti.

Ciò premesso si sottolinea che la conformazione planimetrica e quindi la superficie lorda di ciascun piano rilevata in occasione del sopralluogo risulta sostanzialmente coincidente con la situazione rappresentata nell'elaborato catastale.

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it

Purtuttavia, merita di essere segnalato che all'interno dell'unità immobiliare sono state poste in essere, in epoca recente, alcune opere, ancora non del tutto ultimate, finalizzate alla riqualificazione funzionale ed igienico sanitaria, in assenza degli adempimenti amministrativi prescritti dal capo III del d.p.r. 380/01 (segnalazione certificata di inizio attività).

Si tratta, nella sostanza dei seguenti interventi:

- creazione dei vani per servizi igienici in corrispondenza di ciascun piano;
- rifacimento degli impianti (idrico fognante, elettrico, riscaldamento);
- rifacimento del sistema di scale interne di collegamento tra i vari piani.

Tali opere, essendo conformi alla disciplina urbanistica vigente (art. 58 delle n.t.a. del P.U.G.) potranno conseguire il permesso in sanatoria mediante il cosiddetto "accertamento di conformità" di cui all'art. 36 del d.P.R. 380/01.

Non potranno essere sanate e pertanto dovranno essere rimosse tutte quelle opere realizzate al piano copertura (vedi pagina 5) in quanto finalizzate all'incremento della volumetria esistente, già in esubero rispetto al limite massimo prescritto dalle citate n.t.a.

A seguito dell'accertamento di conformità dovrà essere conseguito il certificato di agibilità del quale risulta attualmente sprovvisto l'immobile.

VALORE DI MERCATO

Il bene oggetto di consulenza, come detto in precedenza, fa parte di un corpo immobiliare di vecchia costruzione in una zona immediatamente limitrofa al nucleo storico antico del comune di Palo del Colle ed è costituito da una unità immobiliare a tre piani fuori terra al piano terra con doppio accesso dai civici 14 e 16 di via Tennisocle.

Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Infatti si è provveduto ad esperire specifica indagine presso le agenzie immobiliari operanti nel comune di Palo del Colle individuando il valore di mercato dell'unità di superficie e,

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.oringbari.it



poi, lo si è confrontato anche con i valori minimi indicati nel sito internet dell' Agenzia del Territorio.

Sulla scorta del rilievo si è poi proceduto al calcolo delle superfici determinando la superficie ragguagliata lorda (vedi tabella qui in calce ed elaborati grafici) che ammonta a complessivi mq. 146,00.

Dalle indagini compiute è risultato che i prezzi per unità di superficie mediamente applicati per immobili simili a quello oggetto di stima oscillano da un minimo di €. 750,00 ad un massimo di €. 1.000,00.

L' Agenzia del Territorio, per le abitazioni civili a destinazione residenziale di tipo economico in zona centro storico e adiacenze indica una forbice di prezzi compresa tra 750 e 1.100 €/mq, sostanzialmente allineata ai prezzi correnti di mercato.

Alla luce di tutte le attività espletate si ritiene attendibile riferirsi ad un prezzo medio di mercato pari a €/mq 900,00.

La superficie lorda commerciale è:

	Sup.Lorda	Coefficiente	Sup.convenzionale	
p.t.	(9,45 x 5,32)	50,27	1,00	50,27
p.1.	(9,45 x 5,50)	51,98	1,00	51,98
p.2.	(7,77 x 5,50)	42,74	1,00	42,74
p.2	terrazzino	3,90	0,3	1,17
			TOTALE MQ.	146,16

Si precisa che nel conteggio delle superfici sono state considerate le murature interne e quelle perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50,00.

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato si individueranno alcuni parametri caratteristici dell'unità immobiliare oggetto di stima e si moltiplicheranno per il prezzo più attendibile individuato (€/mq 900,00)

- c1 (dotazione impiantistica) : 0,90
- c2 (accessibilità disabili) : 0,80
- c3 (stato di manutenzione parti esterne) : 0,95
- c4 (stato di manutenzione appartamento) : 1,00

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it



c5 (classe di superficie appartamento) : 1,00

Pertanto il più probabile prezzo di mercato sarà:

$$V = € (900,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) \times 146,00 = € 89.877,60$$

Quindi il valore del bene pignorato può assumersi, in cifra tonda, pari a € 90.000,00

Va sottolineato che, in considerazione della particolare configurazione planimetrica, l'unità immobiliare non risulta divisibile.

La determinazione del valore da porre a base d'asta, dovrà tenere conto altresì dell'abbattimento del 15% del valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Il valore finale, in cifra tonda, pertanto sarà:

$$V = €. 90.000,00 \times 0,85 = € 76.500,00$$

FORMALITA' DI CUI ORDINARE LA CANCELLAZIONE

Secondo quanto rilevato dalla certificazione ipo-catastale allegata al fascicolo del creditore precedente si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- *Trascrizione n. 26789 R.G. n. 20435 R.P. del 01/08/2014*
Nota di trascrizione atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 10 luglio 2014 (pignoramento della intera proprietà del bene immobile) a favore di **[REDACTED]** nato a Bitonto il 27/04/1943 contro **[REDACTED]** ;
- *Trascrizione n. 17890 R.G. n. 13925 R.P. del 23/05/1997*
Nota di trascrizione atto giudiziario del Tribunale di Bari sezione distaccata di Bitonto del 14 marzo 1997 (pignoramento della intera proprietà del bene immobile) a favore di **[REDACTED]** s.a.s. contro **[REDACTED]** ;
- *Trascrizione n. 17083 R.G. n. 13342 R.P. del 17/05/1997*
Nota di trascrizione atto giudiziario del Tribunale di Bari del 13 maggio 1997 (pignoramento della intera proprietà del bene immobile) a favore di **[REDACTED]** nato a Bitonto il 27/04/1943 contro **[REDACTED]** ;

Studio tecnico in bari via dan te alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it



ESISTENZA VINCOLI E/O ONERI

Dalle indagini svolte e dalla analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente non è risultata la presenza di formalità relative a particolari vincoli o oneri inerenti il bene di che trattasi e, in particolare, lo stesso non risulta interessato da vincolo specifico di pregio storico, artistico e architettonico.

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, anche ai fini di un successivo rilascio del certificato di agibilità sono necessarie le seguenti attività:

A) INTERVENTI EDILIZI

- a1) demolizione di strutture in ferro, pannellature in lamiera grecata e riduzione in pristino delle murature d'ambito realizzate sul lastrico solare;
- a2) adeguamento degli impianti alla normativa vigente
importo complessivo stimato € 8.000,00

B) PRATICHE AMMINISTRATIVE UFFICIO TECNICO COMUNALE

- b1) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ex art. 36 d.P.R. 380/01 per modifiche interne ed adeguamento impianti;
- b2) certificazione di agibilità dell'intero fabbricato;
importo complessivo stimato € 5.000,00

C) PRATICHE CATASTALI:

- c1) DOGFA per adeguamento delle planimetrie catastali alla situazione attuale
importo stimato € 500,00

Gli oneri di cui ai punti A), B), C) per un importo complessivo stimato di € 13.500,00 potranno essere lasciati a carico dell'acquirente, pertanto, il valore dell'immobile (in cifra tonda) da porre a base d'asta sarà:

€ 63.000,00 (sessantatremila).

Tanto in espletamento dell'incarico affidatomi.

In fede.

Bari, giugno 2016

Ing. Francesco Pansini

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it



Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Rilievo dello stato dei luoghi – n. 1 planimetria;
- Relazione fotografica;
- Copia del titolo di provenienza;
- Visura e planimetria esistenti agli atti dell' Agenzia del Territorio di Bari;
- Copia lettera di convocazione con ricevute di consegna

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094

PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it

