



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

*Presidente Dott. Antonio RUFFINO*

*Esecuzione Immobiliare N. 924/2017 R. G. ESEC.*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA*

*Contro*

*.....”*

**RELAZIONE INTEGRATIVA 2 E SOSTITUTIVA DELLA PRECEDENTE**



## **Premessa**

Nel corso dell'udienza del 02.03.2018 l'Ill.mo Presidente Dott.ssa Raffaella Simone nominava il sottoscritto Ing. Nicola Losacco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8609, C.T.U. nel procedimento d'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Esaminato l'oggetto della consulenza, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico assegnatogli e, prestato il giuramento di rito, s'impegnava a rispondere ai quesiti che gli erano posti.

Nel conferire l'incarico, il Sig. Presidente assegnava allo scrivente il richiesto termine di 120 giorni per la consegna degli elaborati peritali e gli dava facoltà di esaminare ed eventualmente fare copia dal fascicolo in atti di documenti necessari. Si precisa che in data 07 Luglio 2018 il sottoscritto CTU provvedeva a depositare l'elaborato di stima con relativi allegati. All'esito di un più approfondito accertamento con specifico riferimento all'immobile Fg. 22 p.lla 286, subalterno 5 (lastrico solare) si è reso necessario predisporre la presente relazione integrativa da considerarsi sostitutiva della precedente CTU.

## **Oggetto:**

Relazione di consulenza tecnica inerente la procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata in danno di ..... (R.G.E. n. 924/2017)

## **Svolgimento delle operazioni peritali**

In data 05.04.2018, lo scrivente, in collaborazione con l'Avv. Andrea Dammacco, procedeva alla visita dell'immobile oggetto dell'esecuzione, all'effettuazione di foto con macchina digitale e di misurazioni per redigere la planimetria dell'immobile stesso, individuando nella zona le vie d'accesso, i servizi sia pubblici che privati esistenti e quanto altro necessario alla stesura della perizia.

Concluso il sopralluogo, il sottoscritto faceva richiesta, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, delle visure catastali e copia delle planimetrie.



Il sottoscritto CTU, prima di espletare l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Presidente, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice civile ed è risultato che:

- il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva; detta certificazione riporta le provenienze di detti immobili nel precedente ventennio;
- il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico. Lo scrivente ha acquisito le visure catastali storiche di ogni immobile, depositate in atti;
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati in parte in detta certificazione notarile, ad eccezione del lastrico solare (presente nell'atto di pignoramento) avente come identificativo al NCEU Fg. 22 p.lla 286, subalterno 5. Lo scrivente fa presente che in data 17/10/2019 è stata presentata una certificazione notarile integrativa nella quale sono riportati tutti gli immobili pignorati;
- il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'estratto di matrimonio è stato successivamente prodotto dallo scrivente.

Detto ciò, il sottoscritto CTU procede alla redazione della consulenza tecnica.

### **LOTTO UNICO (Opificio industriale con lastrico solare e appartamento)**

**Opificio industriale con relativo lastrico solare sito in Rutigliano (Ba) alla S.P. 240 per Conversano Km 13, nc**

**" Individuazione e descrizione del bene oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienza ecc. "**  
Trattasi di Opificio industriale sito in Rutigliano alla S.P. 240 Km 13, nc, ubicato a circa 4,00 km dal centro cittadino. La zona in cui è collocato l'opificio è caratterizzata prevalentemente da insediamenti produttivi, si presenta fortemente antropizzata e completa delle principali urbanizzazioni ed infrastrutture. La tipologia edilizia per la maggior parte è caratterizzata da capannoni ad uso



*industriale-artigianale che sovente presentano ai piani superiori uffici o alloggi per il personale o per il custode.*

*Il complesso in oggetto è rappresentato da un blocco principale e da un'area di pertinenza in parte scoperta e recintata, destinata al parcheggio e al transito di autoveicoli nonché allo scarico e carico della merce.*

*L'accesso carrabile al capannone oggetto del pignoramento avviene attraverso un cancello in acciaio zincato posto lungo la S.P. 240 Km 13, che introduce ad un'area destinata a verde e ad un piazzale asfaltato ad uso parcheggio di pertinenza del capannone.*

*Il capannone, con relativo corpo servizi, ha una superficie coperta complessiva pari a circa 220 mq, oltre a 540 mq di area scoperta, di cui 130 mq coperti con tettoie edificate in adiacenza al capannone, che non risultano autorizzate da alcun titolo edilizio. Detto opificio è adibito a zona di lavorazione, unitamente ad uno spogliatoio e a due gabinetti, il tutto posto al piano terra, ed unitamente ancora alla porzione di lastrico solare di copertura corrispondente alla proiezione dell'opificio e ad un'area scoperta circostante per tre lati, il tutto di pertinenza esclusiva.*

*La sua struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e murature diOMPAGNO in mattoni forati.*

*La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco liscio.*

*Nel complesso l'edificio si presenta in sufficiente stato di manutenzione.*

## **Ubicazione**

*L'immobile sito a Rutigliano, alla S.P. 240 per Conversano Km 13, nc confina:*

- a Nord con Fg. 22 p.lla 286, subalterno 2 di proprietà dell'esecutato;
- a Sud con p.lla 180 di proprietà di
- ad Est con p.lla 177 di proprietà di
- ad Ovest con p.lla 180 di proprietà di



*Identificazione dell'immobile*

Immobilie sito in S.P. 240 per Conversano Km 13, nc-  
Rutigliano



### **Opificio Industriale**

Il fabbricato, della superficie di circa mq. 220,00, è posizionato di fronte all'ingresso principale dell'area ed è costituito da un grande capannone in c.a. prefabbricato, con altezza di circa 4,50 mt, suddiviso in aree con diverse destinazioni:

- un'area con destinazione produzione;
- un'area destinata a servizi igienici e spogliatoi.

Il capannone ha una struttura portante verticale realizzata con pilastri a sezione rettangolare in c.a e una struttura portante orizzontale realizzata da travi a sezione rettangolare in c.a. Il solaio di copertura è costituito da pannelli in c.a. prefabbricato e i muri perimetrali sono composti da mattoni in tufo. Il capannone è illuminato da superfici vetrate poste in alto lungo i muri perimetrali.

L'accesso principale avviene direttamente dal piazzale esterno attraverso una grande porta in ferro a un'unica anta scorrevole. Attraverso tale ingresso si accede direttamente nell'ampia area adibita a produzione, sul cui lato destro è collocata una stecca destinata a servizi igienici.

L'area adibita a produzione presenta una pavimentazione in battuto di cemento e l'illuminazione artificiale è ottenuta da lampade poste a soffitto.

La zona servizi ha un'altezza utile di 3,50 mt, è suddivisa in una zona spogliatoio ed una a servizi igienici. I servizi sono illuminati ed aerati da finestre in anticorodal con apertura a vasistas. I bagni presentano le pareti rivestite per un'altezza di circa 2,10 mt con piastrelle in ceramica di colore chiaro, sono forniti di lavabo del tipo a colonna, tazza wc del tipo a pavimento con cassetta di scarico esterna e piatto doccia sprovvista di box doccia.

### **Caratteristiche impianti:**

- Elettrico: sottotraccia-tensione di rete 220 V – 380 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;
- Telefonico: presente;

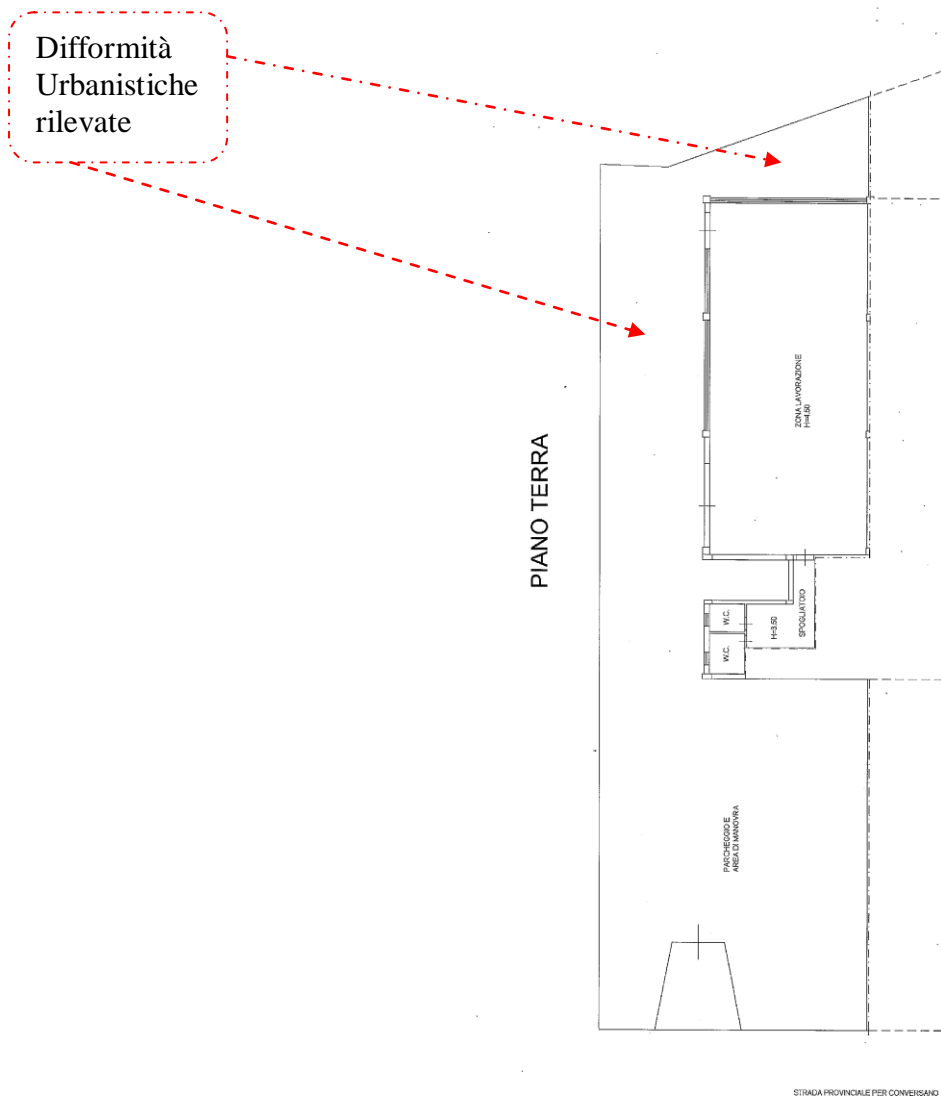


**Caratteristiche edilizie:**

- *Infissi esterni: finestre e porte finestre in ferro;*
- *Pavimentazione interna: battuto di cemento per il capannone;*
- *Struttura portante: prefabbricata in c.a. a scheletro indipendente o in c.a.v.;*
- *Solaio: piano del tipo latero-cementizio o a tegoli prefabbricati in c.a.v..*

*Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata e dalle foto:*

***Planimetria: Foglio 22 particella 286, subalterno 3-5***





STUDIO DI INGEGNERIA  
Dott. Ing. Nicola Losacco  
Via Trilussa, n° 12  
70019 TRIGGIANO (BA)  
P.IVA 06882220723  
C.F. LSCNCL78M19A662R

---

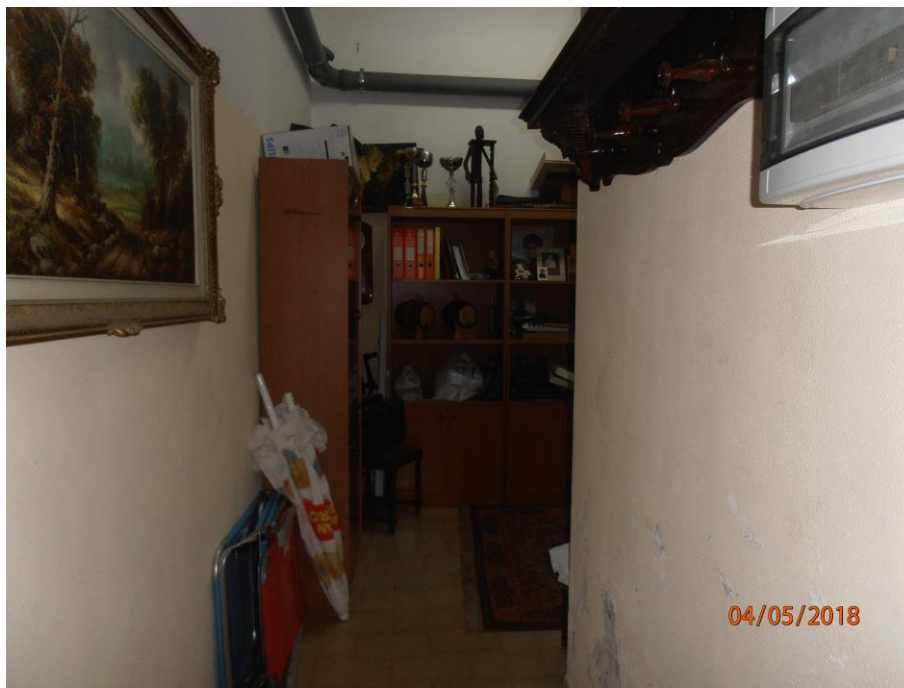






STUDIO DI INGEGNERIA  
Dott. Ing. Nicola Losacco  
Via Trilussa, n° 12  
70019 TRIGGIANO (BA)  
P.IVA 06882220723  
C.F. LSCNCL78M19A662R

---









### **Finiture**

*Dall'analisi delle finiture interne dell'opificio risulta che i materiali utilizzati per rivestire i pavimenti sono costituiti da pavimento in battuto di cemento, uniforme per tutto il locale, ad eccezione del vano bagno-spogliatoio dove è in ceramica e si differenzia per dimensioni e disegno.*

*Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, ad eccezione delle pareti del bagno, le quali sono rivestite in ceramica.*

*Le porte interne sono realizzate in legno tamburato e l'infisso esterno è realizzato in alluminio.*

*Nel complesso l'opificio si presenta in sufficiente stato di manutenzione.*

### **Impianti**

*L'opificio è provvisto dei seguenti impianti: produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico sanitario, impianto elettrico e telefonico.*

*L'impianto idrico è provvisto di serbatoio di accumulo condominiale.*

*Per l'illuminazione artificiale sono utilizzati in tutti gli ambienti punti luce a soffitto.*

*Gli impianti presentano un sufficiente livello di manutenzione, anche se non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.*

### **Dati Catastali**

*Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 20 Marzo 2018, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:*

- **Foglio N. 22 Particella N. 286, Sub 3 Catg. D1, Rendita €. 1.593,00**
- **Foglio N. 22 Particella N. 286, Sub 5 Catg. Lastrico solare, Consistenza= 196 mq**



**Stato di possesso del bene**

Alla data del sopralluogo l'opificio, ubicato in Rutigliano (Ba) in S.P. 240 KM 13, risulta occupato dal Sig. .... nato a ..... il .....

**Determinazione della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

**OPIFICIO SITO IN S.P.240 KM 13, NC RUTIGLIANO(BA)**

Foglio 22 particella 286, subalterno 3-5			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. PONDER.	SUP. COMMERCIALE
	mq.	%	mq.
Opificio	220,00	100	220,00
Lastrico Solare	196,00	50%	98,00
Superficie commerciale totale			<b>318,00</b>

**Regolarità edilizia urbanistica e catastale**

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata con licenza di costruzione n° 42/82 del 22 Maggio 1982 è stato dichiarato agibile in data 13 Giugno 1984 prot. 5150. Successivamente con DIA N° 54/08 Prot. 5423 del 15 Maggio 2008 si è effettuato un progetto di frazionamento.



Il confronto tra la piantina depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bari, presso gli uffici Comunali e lo stato dei luoghi ha fatto rilevare la presenza di tettoie in lamiera nella parte laterale e retrostante che da indagini condotte presso gli uffici comunali risultano essere prive di ogni autorizzazione. Per la sanatoria dell'aumento di cubatura delle varie tettoie, non si ritiene applicabile il comma 6 dell'art. 40 della Legge 28/02/1995 n. 47, il quale così recita: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Infatti i termini di scadenza della Legge 47/85 (primo condono edilizio), sono da intendersi riferiti a quelli del D.L. 30/09/2003 n. 269, modificato dalla Legge di conversione 24/11/2003 n. 326, dalla legge finanziaria 2004 e dal D.L. 168/2004 (terzo condono edilizio), i quali stabiliscono la presentazione della domanda di condono entro il termine del 10/12/2004. Pertanto poiché le ragioni del credito della presente procedura, cioè la data del 24/01/2018 di trascrizione dell'atto di pignoramento è successiva a questo termine, non è applicabile il terzo condono edilizio. Per cui, essendo questa difformità illegittima e non sanabile, l'aumento di cubatura del fabbricato deve essere demolito, il cui costo compreso il montaggio dell'impalcatura esterna ed il trasporto a rifiuto in discarica del materiale di risulta, nonché il ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto assentito, si stima in € 4.000,00.

**Appartamento sito in Rutigliano alla S.P. 240 per Conversano Km 13, nc**

**" Individuazione e descrizione del bene oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienza ecc."**

Oggetto di stima è un appartamento posto al piano superiore di un opificio sito nella zona industriale del Comune di Rutigliano (Ba).

Il fabbricato si eleva per un piano fuori terra, più terrazzo e si compone di un corpo scala privo di ascensore.





STUDIO DI INGEGNERIA  
Dott. Ing. Nicola Losacco  
Via Trilussa, n° 12  
70019 TRIGGIANO (BA)  
P.IVA 06882220723  
C.F. LSCNCL78M19A662R

---

*L'edificio ha la copertura a terrazzo piano ed è dotato di balconi e di finestre con affaccio su una strada privata.*

*La sua struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e murature di compagnia in mattoni forati.*

*La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco liscio.*

*Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.*

### **Ubicazione**

*L'immobile sito a Rutigliano, alla S.P. 240 per Conversano Km 13, nc confina:*

- a Nord con S.P. 240 per Conversano;*
- a Sud con Fg. 22 p.lla 286, subalterno 2 di proprietà dell'esecutato;*
- ad Est con p.lla 177 di proprietà di*
- ad Ovest con p.lla 180 di proprietà di*



*Identificazione dell'immobile*

Immobilie sito in S.P. 240 per Conversano Km 13, nc-  
Rutigliano

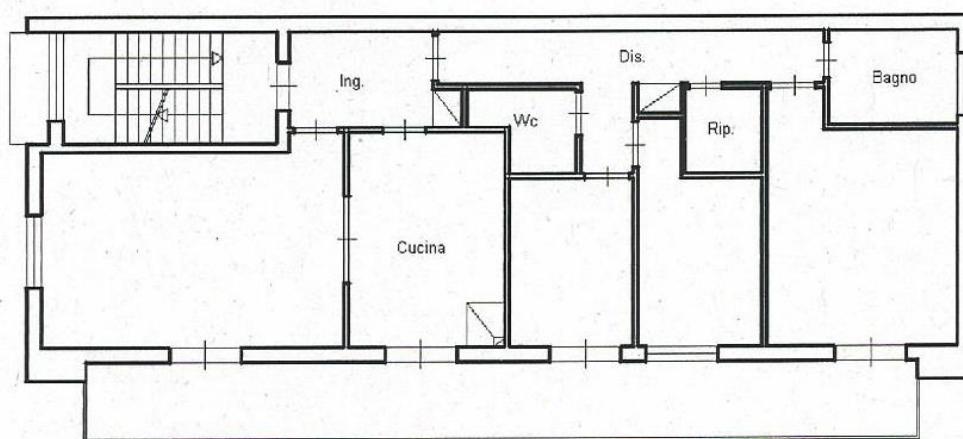


**Appartamento Piano Primo**

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, con porta di ingresso blindata posizionata frontalmente, subito dopo aver percorso un piccolo tratto di scala interna. Esso è composto di quattro vani utili, cucina, bagno ed ingresso, unitamente all'intero lastrico solare di copertura ed all'intero vano scala di accesso che si diparte dal piano terra con ingresso dall'area circostante l'opificio. L'appartamento è costituito da un ingresso dal quale è possibile accedere a tutti i vani. A destra dell'ingresso è possibile accedere sia al vano adibito a cucina che al vano salotto, i quali a loro volta immettono ad un balcone con affaccio sulla S.P. 240 per Conversano. Frontalmente al vano adibito ad ingresso è presente un corridoio dal quale è possibile accedere a diverse camere: a destra si accede ad una primo bagno, poi alle tre camere da letto, con diverse dimensioni, le quali immettono sul medesimo balcone; in fondo al corridoio è presente un secondo bagno. Salendo le scale si arriva al piano lastrico solare.

Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata e dalle foto:

**Planimetria: Fg 22 Part 286 Sub 2**



S.P. Conversano



















### Finiture

*Dall'analisi delle finiture interne dell'appartamento risulta che i materiali utilizzati per rivestire i pavimenti sono costituiti da pavimento in gres porcellanato effetto parquet, uniforme per tutto l'appartamento, ad eccezione dei vani bagni dove è in ceramica e si differenzia per dimensioni e disegno.*

*Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina, le quali sono rivestite in ceramica.*

*Le porte interne sono realizzate in legno di colore bianco e gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro camera, inoltre sono dotate di avvolgibili in plastica.*

*Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione.*



### Impianti

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti: produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, telefonico e televisivo.

L'impianto idrico è provvisto di serbatoio di accumulo. È presente l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nel vano ripostiglio. Per l'illuminazione artificiale sono utilizzati in tutti gli ambienti punti luce a soffitto.

Gli impianti presentano un ottimo livello di manutenzione anche se non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.

### Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 20 Marzo 2018, i cespiti nel N.C.E.U. sono così identificati:

**Foglio N. 22 Particella N. 286, Sub 2 Catg. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 503,55**

### Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'appartamento, ubicato in Rutigliano (Ba) in S.P. 240 KM 13, risulta occupato dal Sig. .... nato a ..... il .....

### Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.



*Appartamento sito a Rutigliano (Ba) in S.P. 240 KM 13*

<i>Fg. 22, P.lla 286, Sub 2</i>			
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>COEFF. PONDER.</i>	<i>SUP. COMMERCIALE</i>
	<i>mq.</i>	<i>%</i>	<i>mq.</i>
<i>Appartamento</i>	<i>133,40</i>	<i>100</i>	<i>133,40</i>
<i>Balcone</i>	<i>29,20</i>	<i>25</i>	<i>7,30</i>
<i>Superficie commerciale totale</i>			<b><i>140,70</i></b>

**Regolarità edilizia urbanistica e catastale**

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata con licenza di costruzione n° 42/82 del 22 Maggio 1982, è stata dichiarata agibile in data 13 Giugno 1984 prot. 5150. Successivamente con DIA N° 54/08 Prot. 5423 del 15 Maggio 2008 si è effettuato un progetto di frazionamento e con DIA N° 92/09 Prot. n° 7315 un progetto di ristrutturazione dell'appartamento.

Il confronto tra la piantina depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bari, presso gli uffici Comunali e lo stato dei luoghi non ha fatto rilevare alcuna difformità interna.

**Provenienza dei Beni**

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 02/02/2018, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



- All'esecutato ....., P.lla 286 sub 3-5 è pervenuto per acquisto fattone con atto del 30/10/2008, notaio Amoruso Domenico di Turi (Ba), rep. 3541/2516, trascritto in data 07/11/2008 ai nn. 53104/35669, da potere di

*in regime di comunione dei beni .*

- All'esecutato ....., P.lla 286 sub 2 è pervenuto per acquisto fattone con atto del 30/10/2008, notaio Amoruso Domenico di Turi (Ba), rep. 3541/2516, trascritto in data 07/11/2008 ai nn. 53104/35669, da potere di

*in regime di comunione dei beni .*

- A l'immobile è  
pervenuto per quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto giudiziario: decreto di trasferimento ai rogiti del notaio Tribunale di Bari in data 06/10/2003 rep. n. 4752 e trascritto il 06/11/2003 ai nn. 49939/34997 da potere di  
per quota 1/1 di piena proprietà.

- A S l'immobile è pervenuto per quota 1/1 di  
piena proprietà in virtù di atti tra vivi- compravendita ai rogiti del notaio Onofrio Nittidi Conversano in data 18/06/1981 rep. n. 173722 e trascritto il 24/06/1981 nn. 19329/16879 da potere di Beneficio Parrocchiale di S. Maria della Colonna e S. Nicola di Rutigliano per quota 1/1 di piena proprietà.

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Da un'attenta disamina della situazione debitoria del Sig. .... è emerso che lo stesso ha obbligato il bene e gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE nn 53105/9478 del 07/11/2008, nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Amoruso Domenico con sede in Turi (Ba)



in data 30/10/2008 rep.n. 3542/2517 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.A.R.L. sede : Matera(MT) codice fiscale: 00604840777 (domicilio ipotecario in Rutigliano-Piazza Kennedy, s.n.) contro ..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: ..... Importo capitale euro 175.000,00, importo totale euro 350.000,00 e durata 15 anni.

- ISCRIZIONE nn 33727/4555 del 31/08/2015, nascente da ipoteca legale-ruolo(art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973), Equitalia Sud S.p.A. in data 28/08/2015 rep. n. 3470/1415 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. SEDE: ROMA (RM) codice fiscale: 11210661002 (domicilio ipotecario in via Demetrio Marin, 3- Bari) contro ..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: ..... Importo capitale euro 111.812,06, importo totale euro 223.624,12.

- ISCRIZIONE nn. 43811/6422 del 25/10/2016, nascente da ipoteca giud.le-decreto ingiuntivo, Tribunale con sede in Bari data 05/04/2016 rep. n. 1497 a favore di  
contro contro  
..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: .....  
Importo capitale euro 10.000,00, importo totale euro 13.000,00.

- TRASCRIZIONE nn. 3160/2340 del 24/01/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale giudiziario corte d'appello di Bari in data 03/12/2017 rep. n. 12755 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.A.R.L. sede: Matera(MT) codice fiscale: 00604840777 (domicilio ipotecario in Rutigliano-Piazza Kennedy, s.n.) contro contro ..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: .....

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura**

Da un'attenta disamina della situazione debitoria del Sig. .... è emerso che lo stesso ha obbligato il bene e gravano le seguenti formalità:



- ISCRIZIONE nn 53105/9478 del 07/11/2008, nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Amoruso Domenico con sede in Turi (Ba) in data 30/10/2008 rep.n. 3542/2517 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.A.R.L. sede : Matera(MT) codice fiscale: 00604840777 (domicilio ipotecario in Rutigliano-Piazza Kennedy, s.n,) contro contro ..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: ..... Importo capitale euro 175.000,00, importo totale euro 350.000,00 e durata 15 anni.
- ISCRIZIONE nn 33727/4555 del 31/08/2015, nascente da ipoteca legale-ruolo(art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973), Equitalia Sud S.p.A. in data 28/08/2015 rep. n. 3470/1415 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. SEDE: ROMA (RM) codice fiscale: 11210661002 (domicilio ipotecario in via Demetrio Marin, 3- Bari) contro ..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: ..... Importo capitale euro 111.812,06, importo totale euro 223.624,12.
- ISCRIZIONE nn. 43811/6422 del 25/10/2016, nascente da ipoteca giud.le-decreto ingiuntivo, Tribunale con sede in Bari data 05/04/2016 rep. n. 1497 a favore di ..... contro contro ..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: ..... Importo capitale euro 10.000,00, importo totale euro 13.000,00.
- TRASCRIZIONE nn. 3160/2340 del 24/01/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale giudiziario corte d'appello di Bari in data 03/12/2017 rep. n. 12755 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.A.R.L. sede: Matera(MT) codice fiscale: 00604840777 (domicilio ipotecario in Rutigliano-Piazza Kennedy, s.n,) contro contro ..... nato il ..... a ..... (Ba) codice fiscale: .....



### **Criterio di stima**

*Il procedimento di stima adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di causa è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.*

*Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.*

*Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".*

*Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particolarizzato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.*

### **Opificio sito a Rutigliano in S.P 240 Km 13, nc (Fg. 22, P.lla 286, Sub 3-5)**

*Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq. 500,00 e €/mq. 700,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq. 600,00.*

### **Valori Effettivi Di Stima**

*Lo scrivente, come anticipato, per passare dai valori medi di stima dell'immobile in oggetto ai valori effettivi ( $V_{si}$ ), utilizzerà alcuni coefficienti che permettono di valutare le caratteristiche specifiche*





dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo. I coefficienti sono:

- **Coefficiente di ubicazione ( $C_u$ ):** tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
- **Coefficiente di vetustà e tipologia:** tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
- **Coefficiente di funzionalità:** tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
- **Coefficiente di qualità:** tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
- **Coefficiente di manutenzione ( $C_m$ ):** tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra  $-0,5$  e  $+0,5$ , in modo che si può oscillare, appunto, tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più  $0,5$  per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per fare un esempio, se una quotazione unitaria ha un campo di oscillazione compreso tra  $1.500,00 \div 2.500,00$  €/mq, il valore medio risulta pari a  $2.000,00$  €/mq e la fascia di oscillazione è pari a  $1.000,00$  €/mq.

Se al valore medio si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per  $0,5$ , si ottiene il valore minimo della detta fascia, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per  $0,5$ , si ottiene il valore massimo:

$$2.000,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 1.500,00 \text{ €/mq}$$



$$2.000,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 2.500,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando, appunto, un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, secondo la seguente formula:

$$V = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \quad \text{con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

Il coefficiente  $C$  da inserire nella formula è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino per un immobile quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti superiori o inferiori al range sopra specificato.

Ove ciò non risultasse sufficiente a fornire una quotazione unitaria realistica del bene in esame, si correggerà ulteriormente, dopo questa prima correzione, il valore trovato con il conteggio sopra descritto, per adeguarlo alle condizioni specifiche dell'immobile in esame.

Opificio sito a Rutigliano in S.P 240 Km 13, nc (Fg. 22, P.lla 286, Sub 3-5)

#### Coefficiente di ubicazione $C_u$

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Rutigliano (Ba). Si ritiene, pertanto, di assegnare al coefficiente di ubicazione un valore positivo, in quanto la posizione si valuta migliore rispetto alla media delle zone E3, ossia  $C_u = +0,3$ .

#### Coefficiente di vetustà e tipologia $C_v$

L'immobile è datato di discreta fattura, è in buone condizioni di conservazione, ha una struttura portante solida e di forma regolare.

Lo scrivente ritiene di assegnare anche per questo coefficiente un valore positivo:  $C_v = +0,3$



### Coefficiente di funzionalità $C_f$

L'immobile dispone di vani regolari ed una disposizione interna razionale.

Le superfici vetrate sono nella norma.

In base a tali considerazioni, si assegna al coefficiente il valore positivo  $C_f = + 0,4$

### Coefficiente di qualità $C_q$

Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono allo stato attuale di sufficiente qualità; pertanto per questo coefficiente, si attribuisce un valore di:  $C_q = + 0,2$

### Coefficiente di manutenzione $C_m$

La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è discreta, per cui, per questo coefficiente si ritiene di utilizzare un valore positivo:  $C_m = + 0,3$

Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (0,3 + 0,3 + 0,4 + 0,2 + 0,3) / 5 = + 0,30$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{unit} = [600 + 0,3 \times (700 - 500)] = 660,00 \text{ €/mq}$$

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva per intero dei muri tramezzi e dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a Mq. 318,00.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: Mq. 318,00  $\times$  660,00 €/mq. = € 209.880,00.



Inoltre bisogna stimare l'area di pertinenza scoperta recintata che equivale a Mq 540,00, alla quale si assegna un valore di 70,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: Mq. 540,00 x 70,00 €/mq. = € 37.800,00.

Considerando l'anzianità della costruzione, l'uso, la manutenzione, i piccoli vizi (causale), è prudentiale operare una riduzione del 15% sull'importo prima determinato e detrarre la somma suddetta consistente in opere non sanabili (€ 4.000,00). Pertanto, da quanto sopra illustrato e calcolato, il probabile valore di mercato del bene in esame, da ritenersi in regime di libero mercato, è pari a € 206.528,00 (diconsi euro duecentosemilacinquecentoventotto/00).

#### Stima Appartamento sito a Rutigliano (Ba) in S.P. 240 KM 13, nc (Fig. 22, P.lla 286, Sub 2)

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq. 1.050,00 e €/mq. 1.550,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq. 1.300,00.

#### APPARTAMENTO SITO IN S.P.240 KM 13, NC RUTIGLIANO (BA)

##### Coefficiente di ubicazione $C_u$

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Rutigliano. Si ritiene, pertanto, di assegnare al coefficiente di ubicazione un valore positivo, in quanto la posizione si valuta migliore rispetto alla media delle zone E3, ossia  $C_u = +0,3$ .

##### Coefficiente di vetustà e tipologia $C_v$

L'immobile è datato di discreta fattura, è in buone condizioni di conservazione, ha una struttura portante solida e di forma regolare.

Lo scrivente ritiene di assegnare anche per questo coefficiente un valore positivo:  $C_v = +0,3$



### Coefficiente di funzionalità $C_f$

L'immobile dispone di vani regolari ed una disposizione interna razionale.

Le superfici vetrate sono nella norma.

In base a tali considerazioni, si assegna al coefficiente il valore positivo  $C_f = + 0,3$

### Coefficiente di qualità $C_q$

Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono allo stato attuale di buona qualità; pertanto per questo coefficiente, si attribuisce un valore di:  $C_q = + 0,4$

### Coefficiente di manutenzione $C_m$

La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è buona, per cui, per questo coefficiente si ritiene di utilizzare un valore positivo:  $C_m = + 0,4$

Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (0,3 + 0,3 + 0,3 + 0,4 + 0,4) / 5 = + 0,28$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{\text{unit}} = [1.300 + 0,28 \times (1.550 - 1.050,00)] = 1.440,00 \text{ €/mq}$$

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva per intero dei muri tramezzi e dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a  $Mq. 140,70$ .

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a:  $Mq. 140,70 \times 1.440,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 202.608,00$ .

Considerando l'anzianità della costruzione, l'uso, la manutenzione, i piccoli vizi (causale), è prudentiale operare una riduzione del 15% sull'importo prima determinato. Pertanto, da quanto sopra



illustrato e calcolato, il probabile valore di mercato del bene in esame, da ritenersi in regime di libero mercato, è pari a € 172.220,00 (diconsi euro centosettantadue miladuecentoventi/00).

Il valore economico più probabile di mercato degli immobili stimati è dato dalla somma algebrica di ogni bene stimato e, come si evince dalla tabella allegata di seguito, ammonta a circa € 378.748,00.

Descrizione	Importo stimato
Opificio Industriale	206.528,00
Appartamento	172.220,00
<b>Totale Valore Immobili</b>	<b>€ 378.748,00</b>

**Lotto Unico:** Opificio Industriale con relativo lastrico solare sito nel Comune di Rutigliano (BA) S.P. 240 Km 13, nc.. costituito da un blocco principale e da un'area di pertinenza in parte scoperta e recintata, destinata al parcheggio e al transito di autoveicoli nonché allo scarico e carico della merce. Appartamento composto da 6,5 vani ed accessori ossia da quattro vani utili, cucina, bagni ed ingresso, unitamente all'intero lastrico solare di copertura ed all'intero vano scala di accesso che si diparte dal piano terra con ingresso dall'area circostante l'opificio. L'accesso carrabile all'intero lotto avviene attraverso un cancello in acciaio zincato posto lungo la S.P. 240 Km 13. Prezzo base: € 378.748,00.

Triggiano, 27 Dicembre 2019

Firma

Dott. Ing. Nicola Losacco

