



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Presidente Dott. Antonio RUFFINO

Esecuzione Immobiliare N. 359/2018 R. G. ESEC.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

Contro

.....”

RELAZIONE INTEGRATIVA



Premessa

Nel corso dell'udienza del 27.08.2018 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.

Oggetto:

Integrazione alla Relazione di consulenza tecnica inerente la procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata in danno di (n. 359/2018 r. g. e.)

Svolgimento delle operazioni peritali

In data 26.09.2018, lo scrivente, in collaborazione con l'Avv. Laura Petruzzi, 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 detta certificazione notarile;
- 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 1

Villino sito in Bari alla via Bitritto, n° 105 (Contrada Torrebella Fg 57 P.lla 6 Sub 1)

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

Oggetto di stima è un villino sito in una zona periferica del Comune di Bari.

Il fabbricato si eleva per un piano fuori terra, più terrazzo e piano interrato.

L'edificio ha la copertura a volta ed è dotato di finestre con affaccio su un cortile interno.

La sua struttura è realizzata in muratura in tufo portante con solai a volta.

La finitura esterna del fabbricato è costituita da mattoni in tufo privi di intonaco.

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

Precisazione: l'immobile pignorato era P.lla 6, ora è P.lla 6 Sub 1



Ubicazione

L'immobile sito a Bari, in via Bitritto, n°105 confina:

- a Nord con p.lla 1063;
- a Sud con p.lla 1063;
- ad Est con p.lla 1063;
- ad Ovest con p.lla 5.

Identificazione dell'immobile

Immibile sito a Bari, in via Bitritto, n°105



Villino

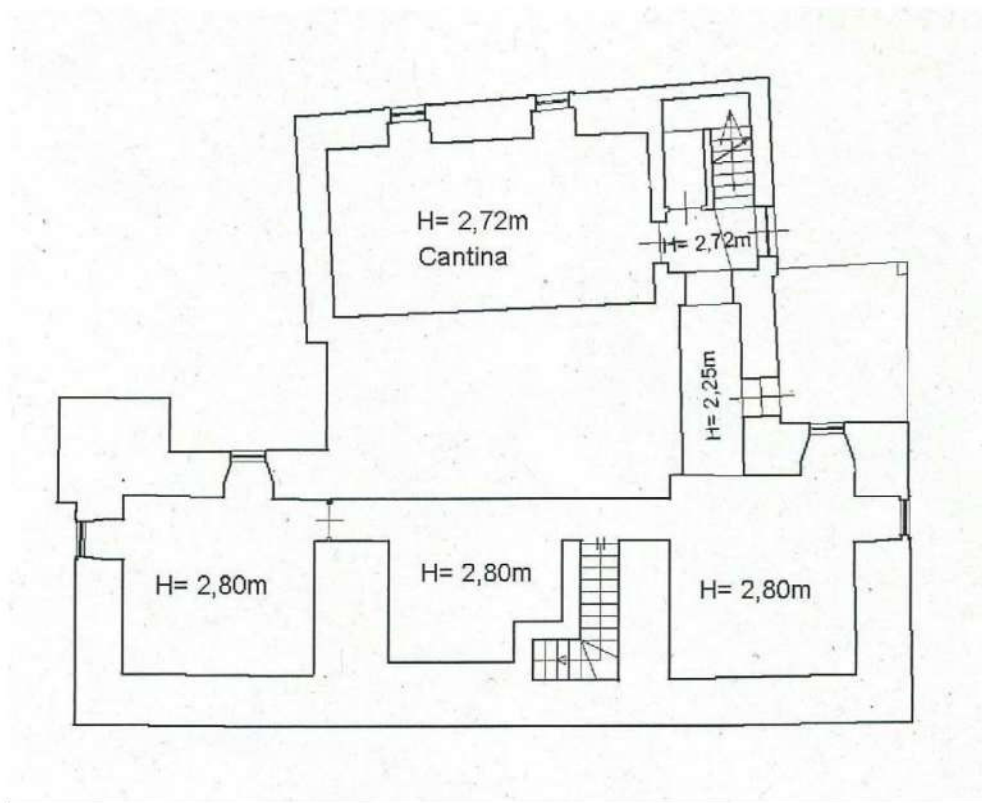
Il villino è costituito da un piano interrato, un piano rialzato e sovrastante terrazzo, con ingresso attraverso un cortile interno. Al piano rialzato ci sono più vani con diversa destinazione d'uso e una scala centrale dalla quale è possibile accedere al piano interrato, al piano lastrico solare ed ad altre due stanze utilizzate come deposito.

Si evidenzia che per detto immobile, costruito antecedentemente al 1965, la eventuale vendita non comporterà l'aggravio dell'imposta IVA.

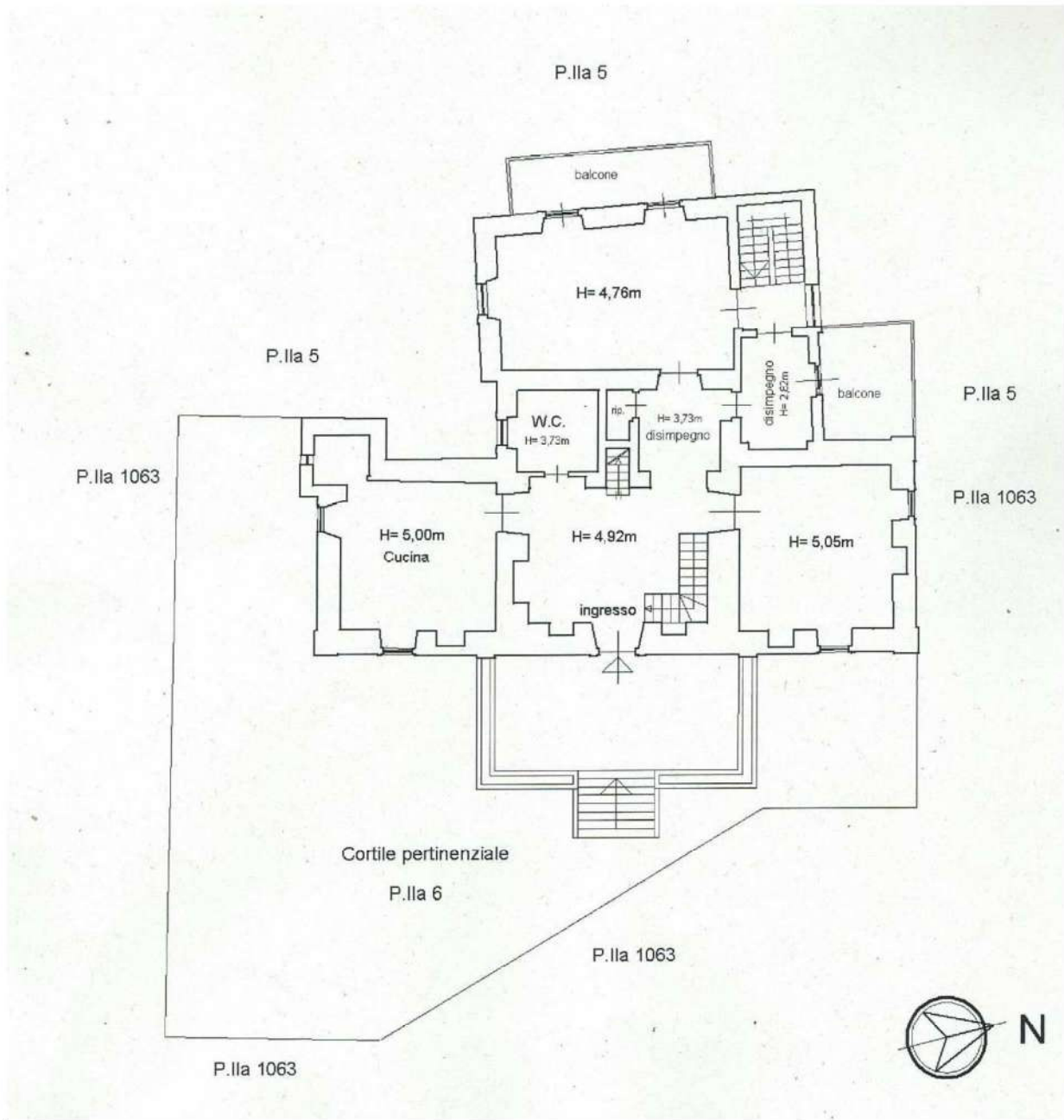
Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata e dalle foto:

Planimetria depositata in catasto: Fg 57 Part 6 Sub 1

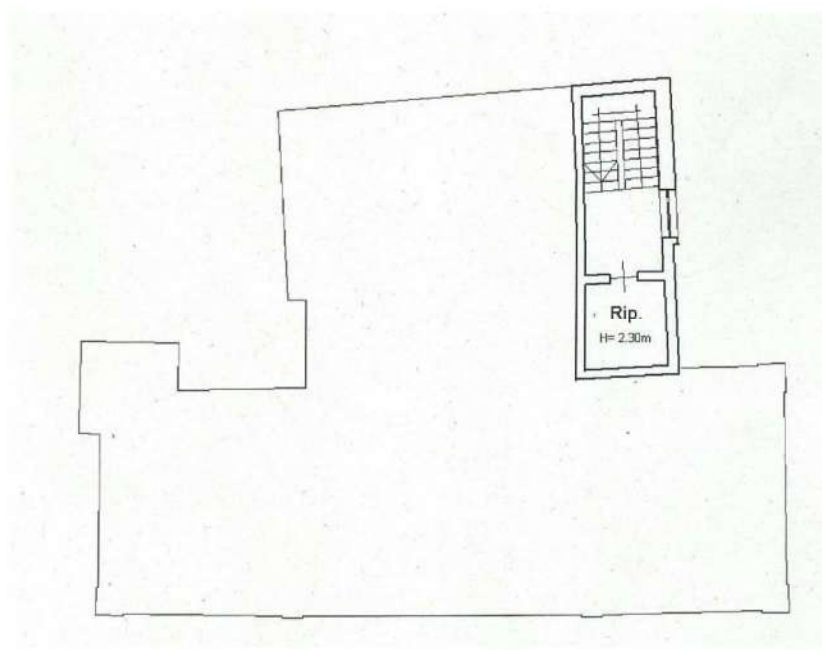
Pianta Seminterrato



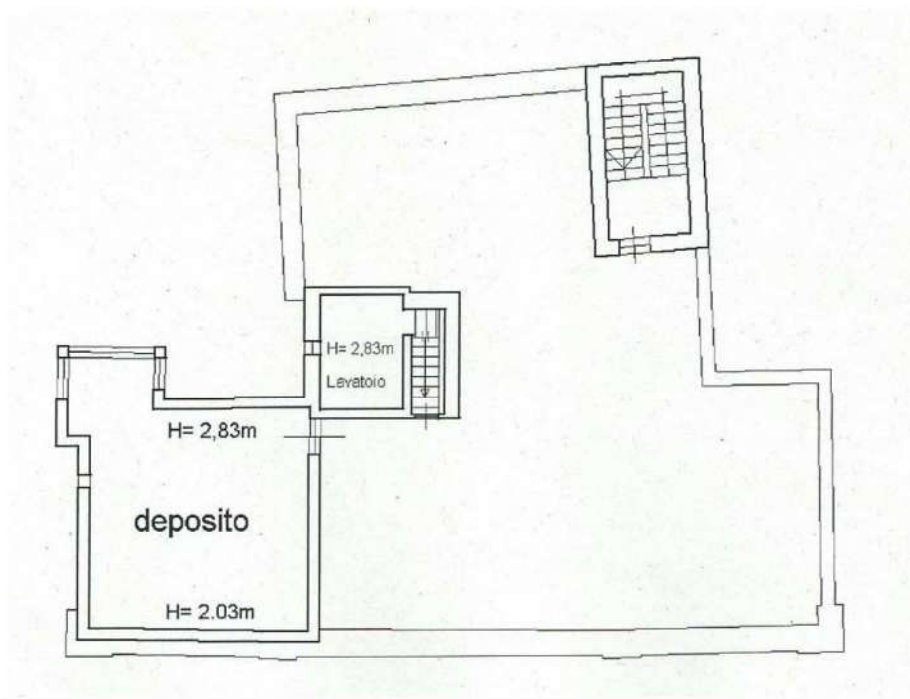
Pianta Piano Rialzato



Pianta Piano Ammezzato



Pianta Lastrico Solare



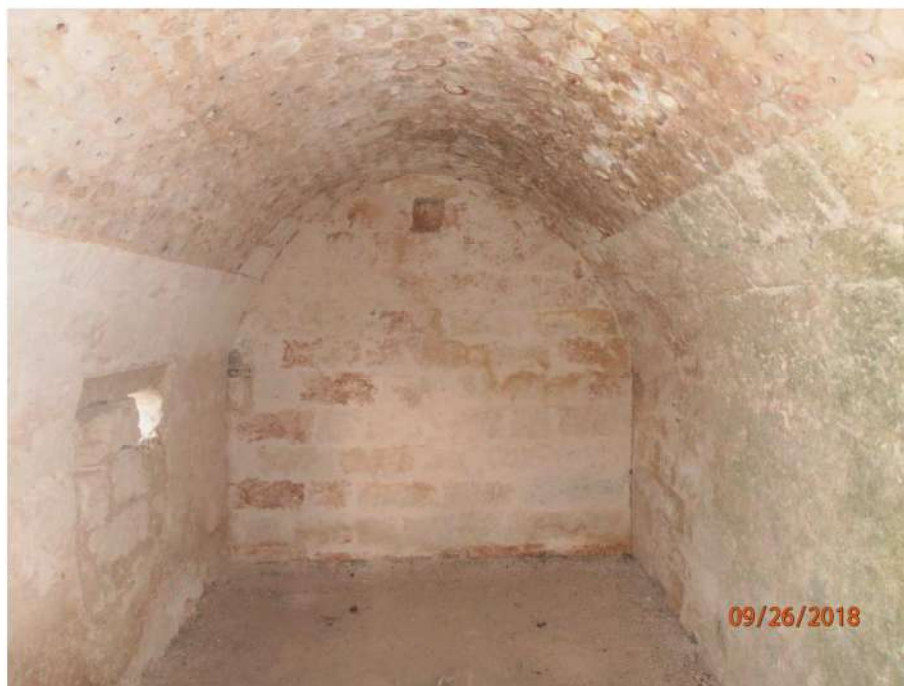
Foto



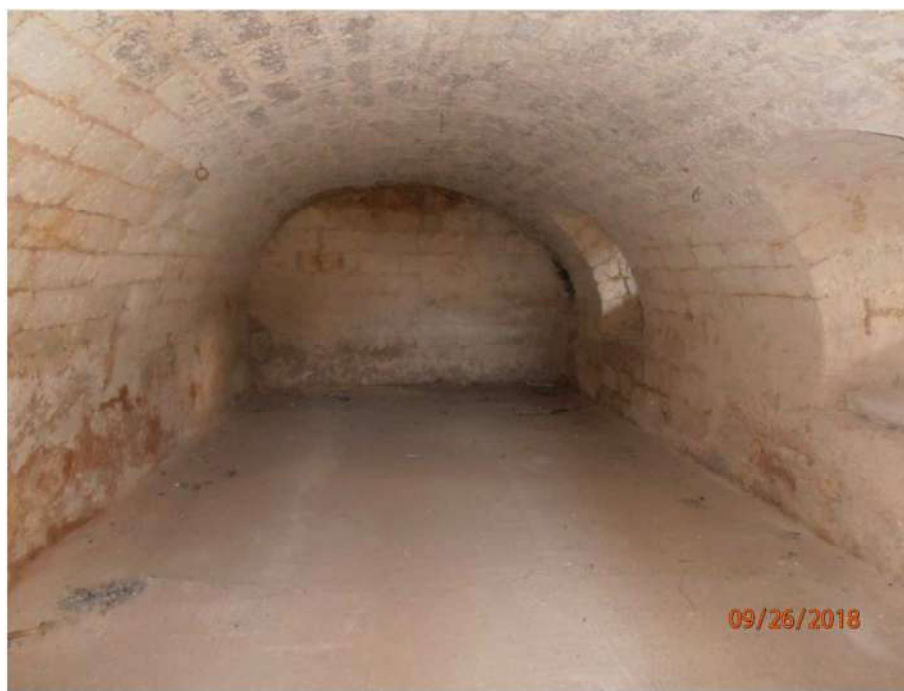














Locale non accatastato (abusivo)





Finiture

Dall'analisi delle finiture interne ed esterne del villino risulta che ogni ambiente risulta privo di qualsiasi tipo di pavimenti e di rivestimento.

Tutte le pareti sono prive di intonaco, non vi è la presenza di porte sia interne che esterne.

Nel complesso il villino si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Impianti

Nel villino non sono presenti gli impianti.

Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 12 Settembre 2018, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

Foglio N. 57 Particella N. 6, Sub 1 Catg. A/7, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita € 2.272,41

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo il Villino, ubicato in Bari in via Bitritto, n° 105 risulta di proprietà del Sig.
..... nato a Bari il

Lo scrivente CTU dichiara che su tale immobile vige un contratto di locazione registrato in data 29/11/2017 al n. 23897 serie 3T, in favore della società Ecompany Management srl, P.IVA: 07552080728, con sede in Bari al viale A. Salandra, n° 36. Detto contratto ha una durata di 12 anni e più precisamente dal 1 dicembre 2017 al 30 novembre 2029, (si precisa che detto contratto avendo durata ultra novennale non risulta trascritto presso la conservatoria immobiliare) qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data dal conduttore disdetta mediante raccomandata A.R., esso si intenderà rinnovato per ulteriori 6 anni (e cioè fino al 30/11/2035). Il canone annuo della locazione è così convenuto ed accettato:

- € 2.400,00 dal 01/12/2017 al 30/11/2023;



- € 3.600,00 dal 01/12/2023 al 30/11/2029;
- € 7.200,00 in caso di rinnovo per il periodo dal 01/12/2029 al 30/11/2035.

Il canone annuo sarà pagato in rate trimestrali anticipate, ciascuna a mano e nel domicilio del locatore. È esclusa ogni differente modalità di pagamento e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente.

Il sottoscritto CTU dichiara che tali somme presenti nel contratto d'affitto visto lo stato dei luoghi sono congrue con il valore di mercato.

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI 10750:2005, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

Villino sito a Bari in via Bitritto, n° 105

Fg. 57, P.lla 6, Sub 1			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. PONDER.	SUP. COMMERCIALE
	<i>mq</i>	<i>%</i>	<i>mq</i>
<i>Piano Interrato</i>	225,18	20	45,00
<i>Piano Rialzato</i>	225,72	100	225,72
<i>Piano Ammezzato</i>	10,80	20	2,16
<i>Piano Lastrico Solare</i>	41,10	20	8,22
<i>Balconi e Terrazza</i>	158,80	25	39,68
<i>Cortile</i>	216,00	20	43,20
<i>Superficie commerciale totale</i>			363,98



Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Secondo indagini effettuate, lo scrivente fa rilevare che la stessa è stata realizzata antecedentemente alla data del 1/09/1967 come riportato nell'atto del notaio Mongelli (rep. 19684/6815 del 2003), in quanto esso risulta presente nella foto IGM del 1954 e nella relativa documentazione catastale del 1955, comprovante l'esistenza all'epoca dell'immobile in questione.

Pertanto, il sottoscritto fa presente che è stata realizzata in opera, in base a quella che era la tipologia e la metodologia costruttiva del periodo in cui è stato edificato l'immobile.

Secondo indagini effettuate, lo scrivente fa rilevare che non ha trovato nessun documento nel quale è possibile evincere titoli abilitativi dell'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma lo stesso evidenzia che la stessa è stata realizzata antecedentemente al 1/09/1967.

Secondo indagini effettuate, presso il Comune di Bari, che per l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono state presentate le seguenti licenze:

- DIA n° 2514/2007 del 16/10/2007;
- DIA n° 582/2008 del 13/03/2008;
- DIA ONEROSA n° 1519/2008 del 19/07/2008;
- DIA n° 2487/2008 del 23/10/2008;
- DIA ONEROSA n° 2788/2008;
- DIA ONEROSA n° 2452/2009;
- P.D.C. n° 534/2008 del 21/04/2014.

Si evidenzia che nelle suddetta pratiche non risulta presente il fine lavori ed il certificato di abitabilità, inoltre lo scrivente precisa che ormai sono decorsi i tempi di validità delle suddette pratiche.

Nell'attuale situazione dei luoghi l'unità immobiliare in oggetto si presenta conforme alle planimetrie catastali fatta eccezione del vano abusivo presente.

Nello specifico:

- è stato realizzato un vano deposito della superficie di circa mq 30,00.



Questa opera è stata realizzata senza aver presentato alcuna pratica edilizia al Comune di Bari.

Per la sanatoria dell'aumento di cubatura del vano deposito, 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 **25/05/2018 di trascrizione dell'atto di pignoramento**, è successiva a questo termine, non è applicabile il terzo condono edilizio. Essendo l'aumento di cubatura illegittimo e non sanabile, il fabbricato deve essere demolito. Il costo di demolizione 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 € 5.000,00.

Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 25/05/2018, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato, l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone con atto del 15/12/2003, notaio Carmela Mongelli di Bari, rep. 19684/6815, trascritto in data 16/12/2003 ai nn. 56960/40085, da potere di ' nata a

- A per diritto di nuda proprietà, unitamente alla madre
nata a per il diritto di uxorio, gli immobili sono pervenuti in



dipendenza della successione a _____ nato a _____, deceduto il
dichiarazione registrata in data 22/10/1971 al n. 38260;

N.B. L'usufruttuaria _____ è deceduta in data _____

- TRASCRIZIONE del 20/07/2018 – Registro Particolare 23710 Registro Generale 33039
Repertorio 19684 del 15/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE
TACITA' EREDITA'

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:

- TRASCRIZIONE del 16/12/2003 – Registro Particolare 40085 Registro Generale 56960 Pubblico
ufficiale MONGELLI CARMELA Repertorio 19684/6815 del 15/12/2003 ATTO TRA VIVI-
COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876 del
07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 20/07/2018 – Registro Particolare 23710 Registro Generale 33039
Pubblico ufficiale MONGELLI CARMELA Repertorio 19684 del 15/12/2003 ATTO PER
CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876
del 07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.



Criteria di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione degli immobili 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.

Stima Villino sito a Bari in via Bitritto, n° 105 (Fg. 57, P.lla 6 Sub 1)

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 1.250,00 e €/mq 1.800,00. Lo scrivente, visto l'immobile oggetto di procedura immobiliare, considererà per la stima di detto immobile il valore minimo, pari a €/mq 1250,00.



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. 363,98.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: mq 363,98 x 1.250,00 €/mq = € **454.975,00**.

Come già esplicitato, su detto immobile è presente un contratto di locazione, l'immobile allo stato attuale risulta occupato da terzi.

È pertanto necessario prospettare un deprezzamento, che in questi casi si aggira intorno al 20%.

Pertanto si ha:

$$(\text{€ } 454.975,00 - 20\%) = \text{€ } 363.980,00$$

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 (€ 5.000,00). 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 € 304.383,00 (diconsi euro trecentoquattromilatrecentottantatre/00).

Fondi Rustici siti in Bari alla via Bitritto, n° 113

Gli agri oggetto di perizia sono dei fondi rustici siti in Bari alla via Bitritto, n° 113, costituiti dalle particelle catastali allibrate nel catasto terreni del Comune di Bari al foglio di mappa **Fg 57 Part. 5, 1063 (già 640), 799**.

I fondi rustici, posti fuori dall'abitato, hanno pressoché una forma irregolare per una superficie totale di **39.280 mq**. Confinano a **Nord** con strada vicinale, a **Sud** con la p.lla 801, ad **Est** con la p.lla 641, ad **Ovest** con Fg 46 p.lla 555. Ai fondi rustici si accede direttamente dalla strada vicinale detta Caratore del Carmine.

L'appezzamento è coltivato per circa 3/4 ad uliveto e per circa 1/4 ad alberi da frutta di diversa specie. E' presente una varietà di ulivi da olio di età inferiore a 20 anni. Lo stato fitosanitario delle



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Trilussa, n° 12

70019 TRIGGLIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

piante è apparso, all'atto del sopralluogo, in discrete condizioni, con una produzione di olive che si attesta intorno ai 15 kg/pianta. Il fondo ha una giacitura pianeggiante, dista 6 km dal centro abitato ed è facilmente accessibile. È delimitato da muri in pietra.

Detti fondi rustici sono inseriti in una zona a verde pubblico e di rispetto di assi principali di comunicazioni stradali e ferroviarie.



Identificazione di Mappa Fg 57 P.lle 5 – 1063 -799

Fondi oggetto di stima
siti in Bari alla Via
Bitritto, n° 113

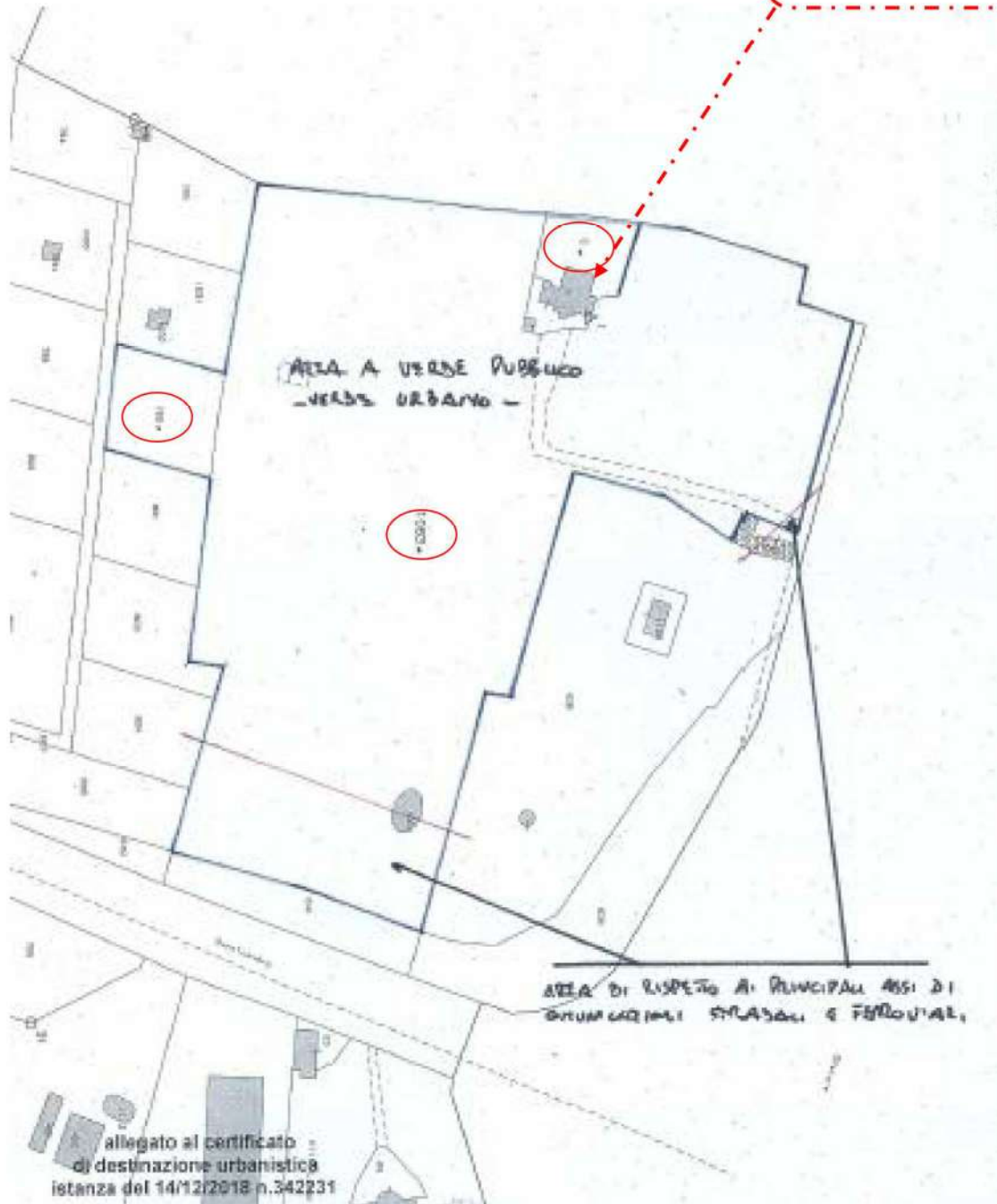


Foto Terreni





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:

Lo scrivente CTU dichiara che su tale immobile vige un contratto di locazione registrato in data 29/11/2017 al n. 23897 serie 3T, in favore della società ; P.IVA:

, con sede in . Detto contratto ha una durata di 12 anni e più precisamente dal 1 dicembre 2017 al 30 novembre 2029, (si precisa che detto contratto avendo durata ultra novennale non risulta trascritto presso la conservatoria immobiliare) qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data dal conduttore disdetta mediante raccomandata A.R., esso si intenderà rinnovato per ulteriori 6 anni (e cioè fino al 30/11/2035). Il canone annuo della locazione è così convenuto ed accettato:

- € 2.400,00 dal 01/12/2017 al 30/11/2023;
- € 3.600,00 dal 01/12/2023 al 30/11/2029;
- € 7.200,00 in caso di rinnovo per il periodo dal 01/12/2029 al 30/11/2035.

Il canone annuo sarà pagato in rate trimestrali anticipate, ciascuna a mano e nel domicilio del locatore. È esclusa ogni differente modalità di pagamento e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente.

Il sottoscritto CTU dichiara che tali somme presenti nel contratto d'affitto visto lo stato dei luoghi sono congrue con il valore di mercato.

Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 25/05/2018, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Fg 57 P.lle 5- 1063 (già 640)

- All'esecutato, le P.lle 5-1063 sono pervenuti per acquisto fattone con atto del 15/12/2003, notaio Carmela Mongelli di Bari, rep. 19684/6815, trascritto in data



16/12/2003 ai nn. 56960/40085, da potere di T nata a

- A per diritto di nuda proprietà, unitamente alla madre
nata a per il diritto di uxorio, gli immobili sono pervenuti in
dipendenza della successione a nato a deceduto il
dichiarazione registrata in data 22/10/1971 al n. 38260;
N.B. L'usufruttuaria è deceduta in data .

Fg 57 P.lla 799

- all'esecutato l'immobile P.lla 799 è pervenuto per acquisto fattone con
atto del 18/10/2005 notaio Giuseppe Cardinali di Bari, Rep. 33084 trascritto il 27/10/2005 ai
nn. 56838/34366 da potere di ;
➤ A : l'immobile era pervenuto per atto di divisione del 14/05/1992, notaio
Adriano Loprieno, rep. 3369/825, trascritto in data 30/05/1992 ai nn. 20571/16420, con il
quale cessava la comunione creatasi in dipendenza della successione a : nato a
e deceduto a , registrata presso
l'ufficio del registro di Bari, den.a n. 68 vol 869, trascritta in data 15/12/1987 ai nn.
40769/30804.

Trascrizioni

Per il Terreno Fg. 57 P. lla 5 -1063(già 640)

- TRASCRIZIONE del 16/12/2003 – Registro Particolare 40085 Registro Generale 56960 Pubblico
ufficiale MONGELLI CARMELA Repertorio 19684/6815 del 15/12/2003 ATTO TRA VIVI-
COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876 del



07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 20/07/2018 – Registro Particolare 23710 Registro Generale 33039 Pubblico ufficiale MONGELLI CARMELA Repertorio 19684 del 15/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876 del 07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Trascrizioni

Per il Terreno Fg. 57 P. lla 799

- TRASCRIZIONE del 27/10/2005 – Registro Particolare 34366 Registro Generale 56838 Pubblico ufficiale CARDINALI GIUSEPPE Repertorio 33084/13100 del 18/10/2005 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876 del 07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 20/07/2018 – Registro Particolare 23710 Registro Generale 33039 Pubblico ufficiale MONGELLI CARMELA Repertorio 19684 del 15/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'.



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876 del 07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Stima Terreni con destinazione a verde pubblico e di rispetto di assi principali di comunicazioni stradali

Il sottoscritto, per la valutazione dei terreni oggetto di causa, ha adottato per stimare i terreni un valore unitario in € 3,00 €/mq nella zona a verde pubblico. Seguendo tale sistema, lo scrivente avrebbe ottenuto, come più probabile valore unitario dei terreni in esame, i seguenti valori:

Terreni siti in Bari alla via Bitritto, n°113 figuranti in Catasto Terreni al Fg.57 P.lle 5, 799,1063, di 39.280 mq totali, con destinazione a “verde pubblico”, un valore economico pari a:
 $(39.280 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 117.840,00$.

Come già esplicitato, su detto immobile è presente un contratto di affitto, l'immobile allo stato attuale risulta occupato da terzi.

È pertanto necessario prospettare un deprezzamento, che in questi casi si aggira intorno al 20%.

Pertanto si ha:

$$(\text{€ } 117.840,00 - 20\%) = \text{€ } 94.272,00$$

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



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

calcolato, il probabile valore di mercato del bene in esame, da ritenersi in regime di libero mercato, è pari a € 80.131,00 (diconsi euro ottantamilacentotrentuno/00).

LOTTO "1": il lotto 1 comprende i beni così descritti: **Villino** –identificativo catastale Comune di Bari in via Bitritto, n° 105 composto da 10 vani con superficie catastale di mq 242 mq. Prezzo base: € 304.383,00 e **Terreni** siti nel comune di Bari alla via Bitritto, n° 113, in catasto fabbricati è identificato Fg. 57 P.lle 5, 799,1063 con superficie catastale di 39.280 mq. Prezzo base: € 80.131,00. L'intero Lotto 1 ha un prezzo base di **384.514,00 €**



LOTTO 2

Villino sito in Bari alla via Bitritto, n° 113 (Contrada Torrebella Fg 57 P.lla 1066 Sub 2)

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

Oggetto di stima è un villino sito in una zona periferica del Comune di Bari.

Il fabbricato si eleva per un piano fuori terra, più terrazzo con botola di accesso.

L'edificio ha la copertura a volta ed è dotato di finestre con affaccio su un cortile interno.

La sua struttura è realizzata in muratura in tufo portante con solai a volta.

La finitura esterna del fabbricato è costituita da mattoni in tufo privi di intonaco.

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

Precisazione: l'immobile pignorato era P.lla 8, ora è P.lla 1066 Sub 2

Ubicazione

L'immobile sito a Bari, in via Bitritto, n°113 confina:

- a Nord con strada vicinale;
- a Sud con p.lla 1063;
- ad Est con p.lla 636;
- ad Ovest con p.lla 1063.



Identificazione dell'immobile

Immobilie sito a Bari, in via Bitritto, n°113



Villino

Il villino è costituito da un piano terra e sovrastante terrazzo, con ingresso attraverso un cortile interno. Al piano terra sono presenti i seguenti vani: cucina, bagno con antibagno, deposito, altro vano e un disimpegno che immette in un vano deposito abusivo di circa 60 mq (non riportato in piantina). Attraverso un botola localizzata nel vano disimpegno è possibile accedere al lastrico solare e ad un'altra stanza utilizzata come deposito.

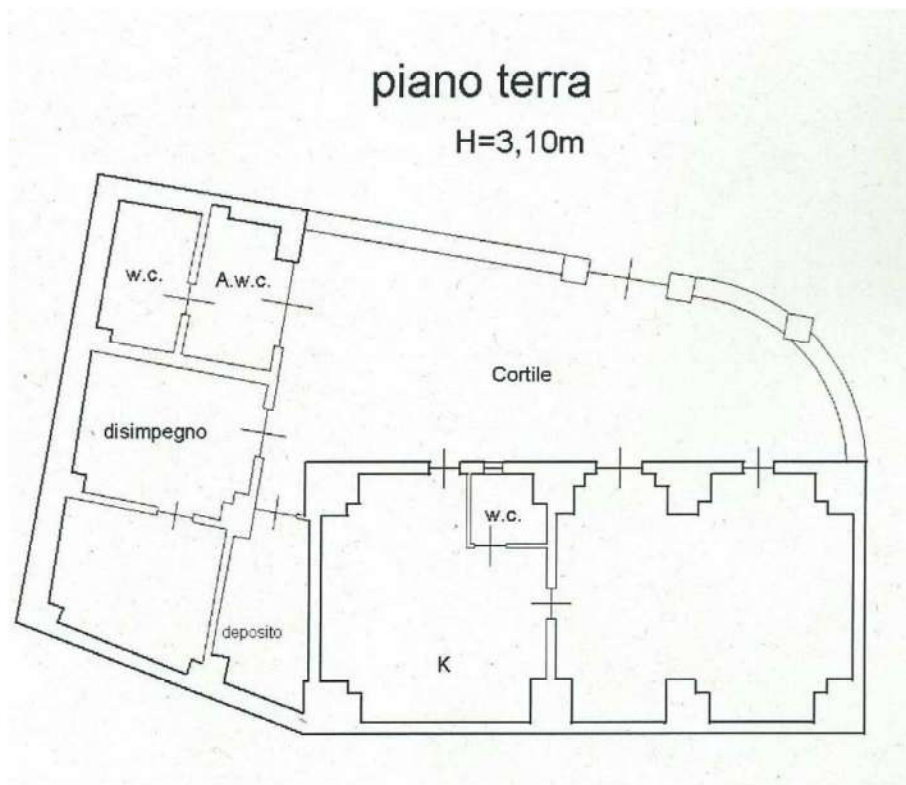


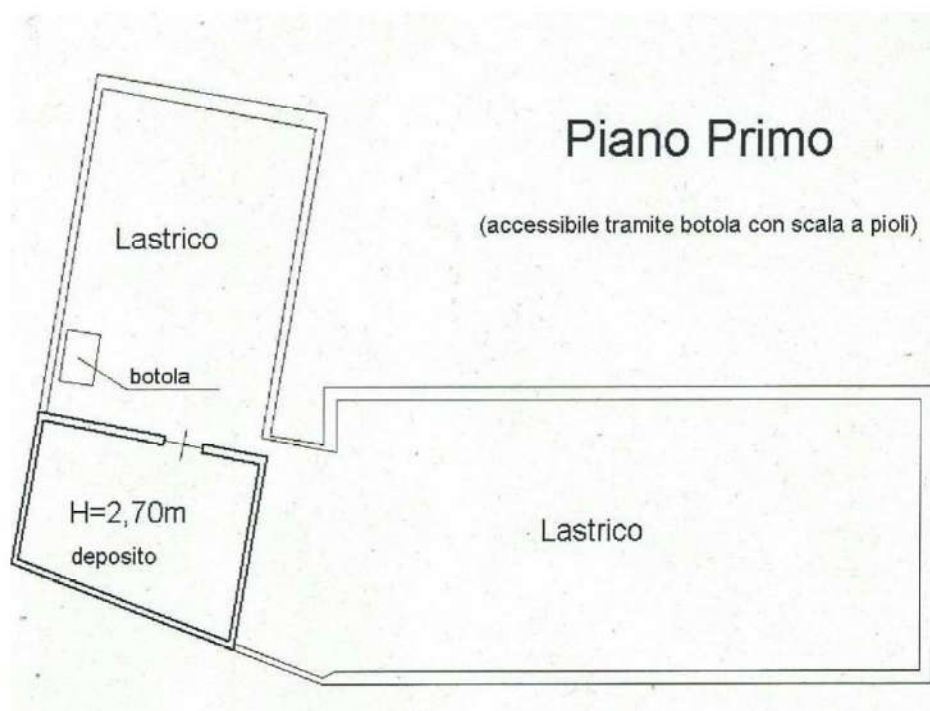
Si evidenzia che per detto immobile, costruito antecedentemente al 1967, in quanto esso risulta presente nella foto IGM del 1954 e nella relativa documentazione catastale del 1955, comprovante l'esistenza all'epoca dell'immobile in questione.

Lo stesso indica che tale immobile se venduto separatamente dal lotto 1, il futuro acquirente dovrebbe aprire un varco direttamente sulla strada vicinale per un costo di realizzazione pari a 4.000,00 €.

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

Planimetria depositata in catasto: Fg 57 Part 1066 Sub 2





Foto









Locale non accatastato (abusivo)





Finiture

Dall'analisi delle finiture interne ed esterne del villino risulta che ogni ambiente risulta privo di qualsiasi tipo di pavimenti e di rivestimento.

Tutte le pareti sono prive di intonaco, non vi è la presenza di porte sia interne che esterne.

Nel complesso il villino si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Impianti

Nel villino non sono presenti gli impianti.

Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 12 Settembre 2018, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

Foglio N. 57 Particella N. 1066, Sub 2 Catg. A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.258,86



Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo il Villino, ubicato in Bari alla via Bitritto, n° 113 risulta di proprietà del Sig. nato a Bari il

Lo scrivente CTU dichiara che su tale immobile vige un contratto di locazione registrato in data 29/11/2017 al n. 23897 serie 3T, in favore della società P.IVA: ; con sede in

Detto contratto ha una durata di 12 anni e più precisamente dal 1 dicembre 2017 al 30 novembre 2029, (si precisa che detto contratto avendo durata ultra novennale non risulta trascritto presso la conservatoria immobiliare) qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data dal conduttore disdetta mediante raccomandata A.R., esso si intenderà rinnovato per ulteriori 6 anni (e cioè fino al 30/11/2035). Il canone annuo della locazione è così convenuto ed accettato:

- € 2.400,00 dal 01/12/2017 al 30/11/2023;
- € 3.600,00 dal 01/12/2023 al 30/11/2029;
- € 7.200,00 in caso di rinnovo per il periodo dal 01/12/2029 al 30/11/2035.

Il canone annuo sarà pagato in rate trimestrali anticipate, ciascuna a mano e nel domicilio del locatore. È esclusa ogni differente modalità di pagamento e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente.

Il sottoscritto CTU dichiara che tali somme presenti nel contratto d'affitto visto lo stato dei luoghi sono congrue con il valore di mercato.

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI 10750:2005, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.



Villino sito a Bari in via Bitritto, n° 113

<i>Fg. 57, P.lla 1066, 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>Villino</i>	<i>186,00</i>	<i>100</i>	<i>186,00</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>154,68</i>	<i>25</i>	<i>38,67</i>
<i>Cortile</i>	<i>60,00</i>	<i>20</i>	<i>12,00</i>
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>236,67</i>

Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Secondo indagini effettuate, lo scrivente fa rilevare che la stessa è stata realizzata antecedentemente alla data del **1/09/1967**, in quanto esso risulta presente nella foto IGM del 1954 e nella relativa documentazione catastale del 1955, comprovante l'esistenza all'epoca dell'immobile in questione. Pertanto, il sottoscritto fa presente che è stata realizzata in opera, in base a quella che era la tipologia e la metodologia costruttiva del periodo in cui è stato edificato l'immobile.

Secondo indagini effettuate, lo scrivente fa rilevare che non ha trovato nessun documento nel quale è possibile evincere titoli abilitativi dell'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma lo stesso evidenzia che la stessa è stata realizzata antecedentemente

Secondo indagini effettuate, presso il Comune di Bari, che per l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono state presentate le seguenti licenze:

- DIA n° 2514/2007 del 16/10/2007;
- DIA n° 582/2008 del 13/03/2008;
- DIA ONEROSA n° 1519/2008 del 19/07/2008;
- DIA n° 2487/2008 del 23/10/2008;



- DIA ONEROSA n° 2788/2008;
- DIA ONEROSA n° 2452/2009;
- P.D.C. n° 534/2008 del 21/04/2014.

Si evidenzia che nelle suddetta pratiche non risulta presente il fine lavori ed il certificato di abitabilità, inoltre lo scrivente precisa che ormai sono decorsi i tempi di validità delle suddette pratiche.

Nell'attuale situazione dei luoghi l'unità immobiliare in oggetto si presenta conforme alle planimetrie catastali fatta eccezione del vano abusivo presente.

Nello specifico:

- è stato realizzato un vano deposito della superficie di circa mq 60,00.

Questa opera è stata realizzata senza aver presentato alcuna pratica edilizia al Comune di Bari.

Per la sanatoria dell'aumento di cubatura del vano deposito, 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 25/05/2018 di trascrizione dell'atto di pignoramento, è successiva a questo termine, non è applicabile il terzo condono edilizio. Essendo l'aumento di cubatura una difformità illegittima e non sanabile, la parte abusiva del fabbricato deve essere demolita. Il costo di demolizione 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 € 5.000,00.



Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 25/05/2018, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato, P.lla 1066 già P.lla 8 come sono pervenuti per acquisto fattone con atto del 15/12/2003, notaio Carmela Mongelli di Bari, rep. 19684/6815, trascritto in data 16/12/2003 ai nn. 56960/40085, da potere di _____ nata a _____

- A _____ per diritto di nuda proprietà, unitamente alla madre _____ nata a _____ per il diritto di uxorio, gli immobili sono pervenuti in dipendenza della successione a _____ nato a _____, deceduto il 01/04/1971, dichiarazione registrata in data 22/10/1971 al n. 38260;

N.B. L'usufruttuaria (_____ è deceduta in data _____.

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:

- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876 del 07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- TRASCRIZIONE del 25/05/2018 – Registro Particolare 17328 Registro Generale 23719 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4876 del 07/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Critério di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione degli immobili 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.

Stima Villino sito a Bari in via Bitritto, n° 113 (Fg. 57, P.lla 1066 Sub 2) già P.lla 8

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 1.250,00 e €/mq 1.800,00. Lo scrivente, visto l'immobile oggetto di procedura immobiliare, considererà per la stima di detto immobile il valore minimo, pari a €/mq 1250,00.

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 236,67.



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

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: $m_q 236,67 \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 295.837,50$.

Come già esplicitato, su detto immobile è presente un contratto di affitto, l'immobile allo stato attuale risulta occupato da terzi.

È pertanto necessario prospettare un deprezzamento, che in questi casi si aggira intorno al 20%.

Pertanto si ha:

$$(\text{€ } 295.837,50 - 20\%) = \text{€ } 236.670,00$$

Considerando l'anzianità della costruzione, l'uso, la manutenzione, i piccoli vizi, è prudentiale operare una riduzione del 15% sull'importo prima determinato e **detrarre la somma suddetta consistente in opere non sanabili (€ 5.000,00) e costo apertura varco (€ 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 **€ 192.169,50 (diconsi euro centonovantaduemilacentosessantannove/50)**.

Lotto 2: Villino – Comune di Bari in via Bitritto, n° 113 composto da 6,5 vani ed accessori. Prezzo base: **€ 192.169,50**

Triggiano, 14 Aprile 2019

Firma

Dott. Ing. Nicola Losacco

