



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

*Presidente Dott. Antonio RUFFINO*

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

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

“ [REDACTED]

*Contro*

[REDACTED] ”

### RELAZIONE INTEGRATIVA 2



### **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 [REDACTED] in danno di [REDACTED] (n. 359/2018 r. g. e.)*



## **LOTTO 2**

*Villino sito in Bari alla via senza denominazione, nc già 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**

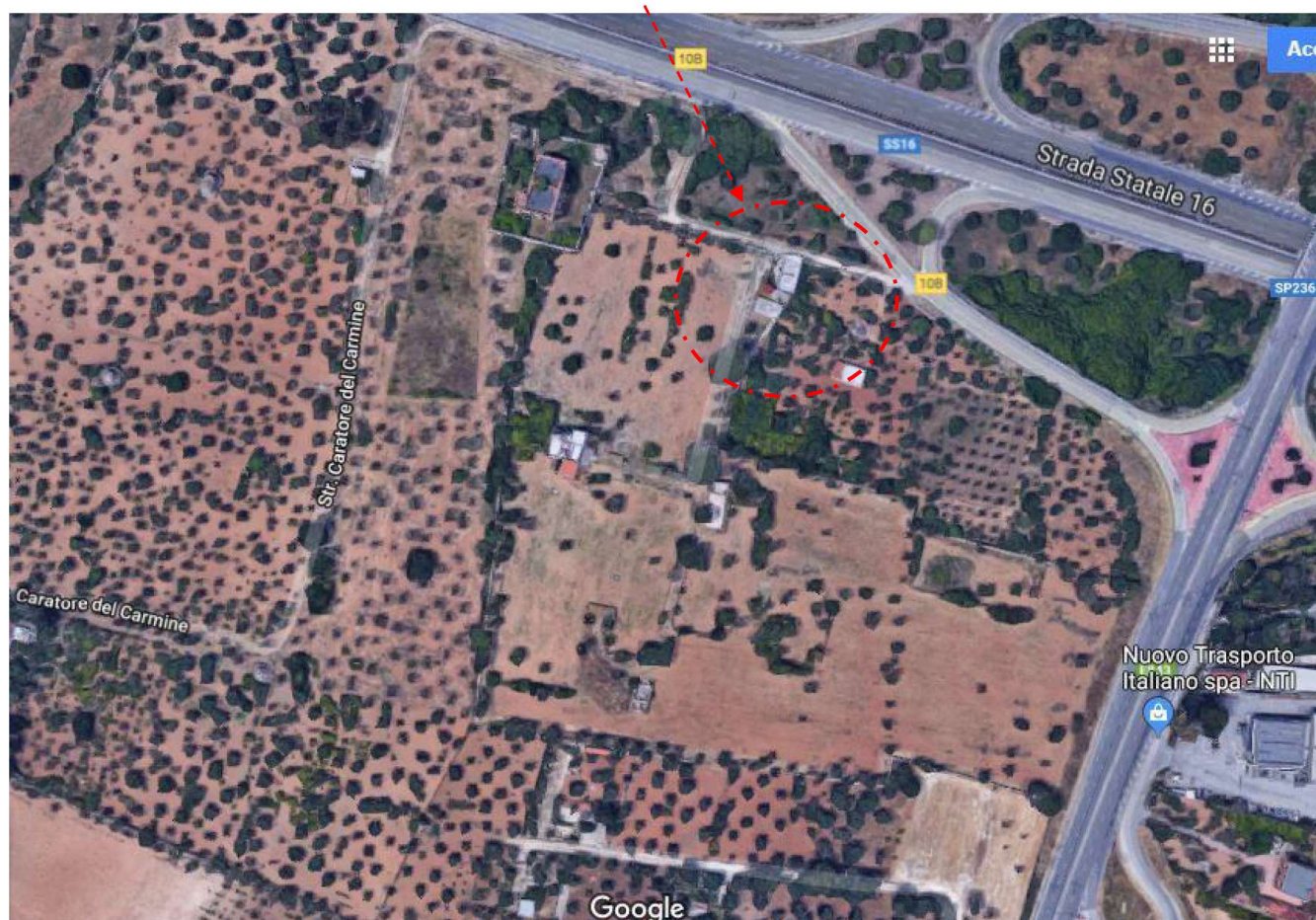
*L'immobile sito a Bari, in via senza denominazione, nc già via Bitritto, n°113 confina:*

- 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 senza denominazione, nc



### 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. Attraverso un botola localizzata nel vano disimpegno è possibile accedere al lastrico solare e ad un'altra stanza utilizzata come deposito.



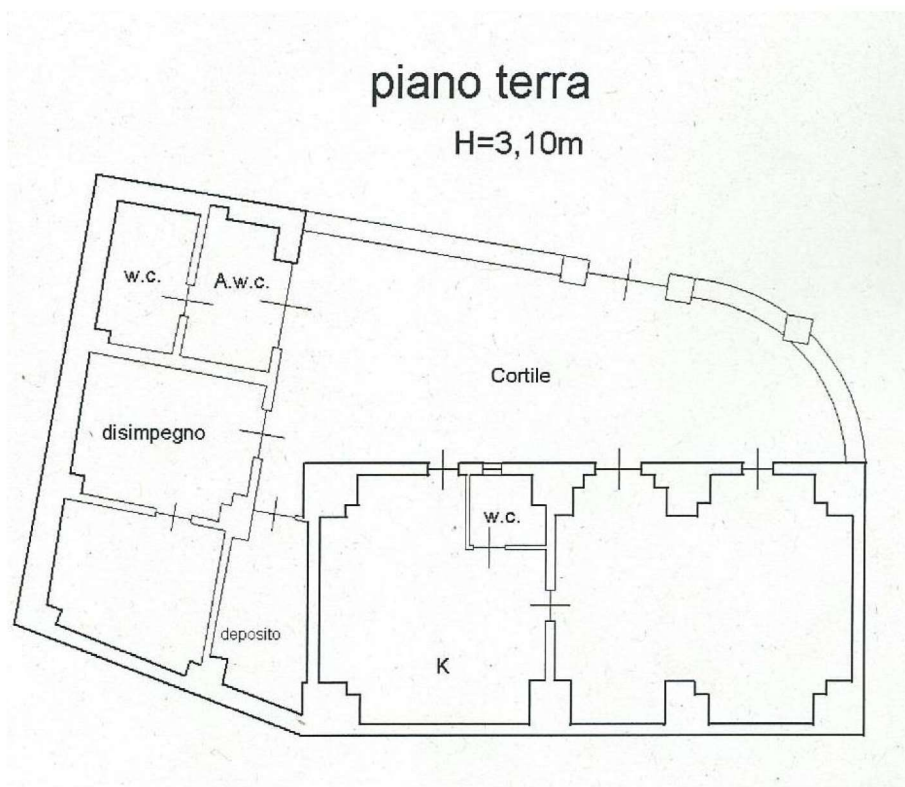
Si evidenzia che per detto immobile, costruito antecedentemente al 1967, in quanto esso risulta presente nella foto IGM del 1954 e nella relativa documentazione catastale del 1955, comprovante l'esistenza all'epoca dell'immobile in questione.

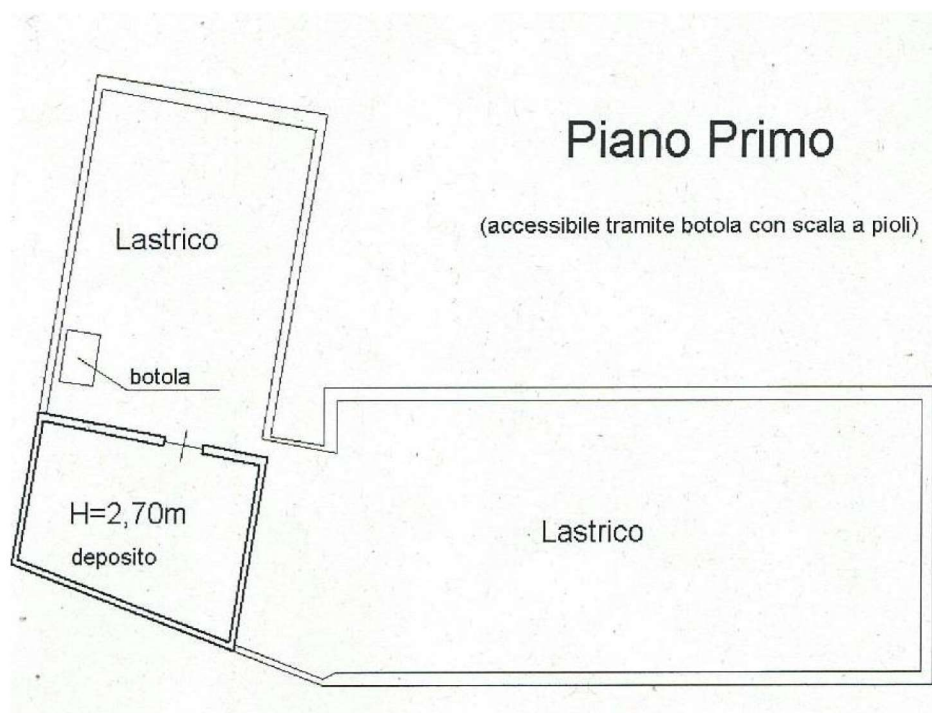
Lo scrivente CTU dichiara che, per poter accedere all'immobile oggetto di procedura, è necessario percorrere la bretella stradale che collega la tangenziale del Comune di Bari alla S.P. 236 "Via Bitritto". Giunti approssimativamente a metà del percorso, occorre effettuare una curva di 90 gradi per immettersi nella strada vicinale priva di denominazione, già Via Bitritto n. 113.

Lo stesso indica che tale immobile se venduto separatamente dal lotto 1, il futuro acquirente dovrebbe aprire un varco direttamente sulla strada vicinale di proprietà del Comune di Bari (senza denominazione, nc già via Bitritto, n° 113) presentando una pratica edilizia all'ufficio tecnico del Comune di Bari 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









### 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 situato in Bari, in una via priva di denominazione, nc (già via Bitritto n. 113), risultava di proprietà del sig. [REDACTED].

Lo scrivente CTU dichiara che in precedenza sull'immobile era in vigore un contratto di locazione, registrato in data 29/11/2017 al n. 23897, serie 3T, a favore della [REDACTED].

Allo stato attuale, il suddetto contratto risulta risolto e pertanto l'immobile è libero.

### Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733-2011, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

*Villino sito a Bari in via senza denominazione, nc già 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 oggetto di perizia risulta conforme alle planimetrie catastali, fatta eccezione per un varco che permette l'accesso a un **vano deposito ubicato sulla particella 1063 del foglio 57, realizzato in assenza di titoli abilitativi e insistente su una particella non compresa nella presente procedura esecutiva**).



