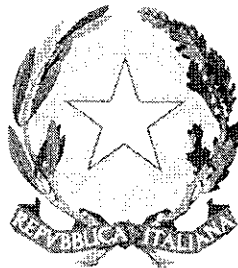
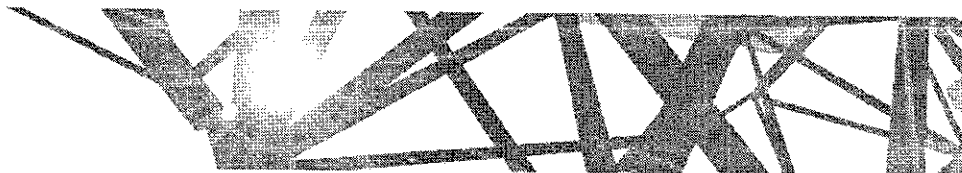
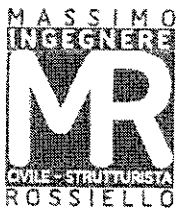


INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181- c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526



Ill.mo Sig. PRESIDENTE-GIUDICE "Dott. Antonio Ruffino"
TRIBUNALE Civile e Penale di BARI - 2° Sezione Civile

CAUSA CIVILE A RUOLO GENERALE "R.G. = 13347/2017"

Vertenza promossa da:

Fino I Securitisation S.r.l. (attrice) - Avv. Giorgia Ranzi (difensore)

Contro

[REDACTED] convenuta) - Avv. Sergio Carabellese (difensore)

+

[REDACTED] convenuto/contumace)

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima udienza 09/03/2023

Bitonto (Ba), li 17/01/2023 - Deposito telematico. Deposito Copia di Cortesia

Il C.T.U.

INGEGNERE
Dott. Massimo Rossiello



Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

Causa R.G. = 13347/2017

0

Stampa Dott. ROSSIELLO MASSIMO Ingegnere Civile Strutturista P. IVA 06715280720

**INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO**

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181- c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossello8319@pec.ordineingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

GENERALITA'

Il sottoscritto ING. Massimo Rossiello si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica, giusta nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio ricevuta in data 20/05/2022, in merito alla causa indicata in epigrafe, e relativo giuramento telematico del 23/05/2022 (*Allegato n. 1*).

PREMESSA

Lo scrivente ING, al fine di compiere l'incarico ricevuto ha inviato, e quindi ricevuto, varie comunicazioni al custode/Avv. Ragni, ai legali costituiti e al Presidente "Dott. Ruffino", in data 24/06/2022 – 15/07/2022 – 19/08/2022 – 06/09/2022 – 15/11/2022 – 28/11/2022 – 05/12/2022 – 03/01/2023 (*Allegato n. 2*).

In data 10/01/2023 è avvenuto il sopralluogo come da relativo verbale (*Allegato n. 3*).

Dati dell'attrice: FINO 1 Securitisation S.R.L., Via Brenta n. 18/B, 20139 Milano, C.F./P.IVA 09966380967.

Dati convenuta/non eseguita: [REDACTED] 100 P. [REDACTED]
[REDACTED]

Dati convenuto/contumace: [REDACTED] S. Antonio [REDACTED]
[REDACTED]

Nessun C.t.p. e nominato dalle parti in causa.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La relazione tecnica d'ufficio è così articolata:

- Considerazioni, operazioni peritali;
- Analisi delle memorie tecniche di parte Attrice e Convenuti;
- Risposta al quesito;
- Note conclusive;
- Allegati dal n. 1 al n. 9.

Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

Causa R.G. = 13347/2017

1

Elaborato dal Dott. Massimo Rossiello, Ingegnere Civile Strutturista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319, C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526. Data: 10/01/2023. Firma: [REDACTED]

**INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO**

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181- c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Considerazioni, operazioni peritali.

La presente relazione inizia per necessità di cose da alcune considerazioni preliminari necessarie per inquadrare gli eventi accaduti. In seguito alla precedente EE.II. n. 752/2015 R.G.E., di cui nonostante le regolari istanze e autorizzazioni ricevute da parte del Presidente (*Allegato n. 2*) non sono riuscito ad accedere al fascicolo telematico, ho analizzato la documentazione prodotta in atti ed ho effettuato il sopralluogo solo in data 10/01/2023 dei beni oggetto di esecuzione immobiliare al [REDACTED] in località Mariotto frazione di Bitonto (Ba). Nel dettaglio per una facilità di lettura ho individuato e quindi diviso i beni nel seguente modo:

BENE 1. Villa in via delle Mattine, Foglio 145, Particella 535, Sub 1;

BENE 2. Terreni, Foglio 145, Particella 513, 515*, 484, 504, 514, 518;

BENE 3. Terreni, Foglio 140, Particella 12, 27, 29.

**della particella 515 si dirà meglio di seguito*

Dopo regolare accesso presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Bari si allega la relativa documentazione catastale quali visure, planimetrie e stralcio planimetrico di tutti i beni oggetto di causa (*Allegato nn. 4 – 5 – 6*).

Analisi delle memorie tecniche dei consulenti di parte

Nei fascicoli dei legali non sono presenti consulenze di parte.

Risposte al quesito

Stima dei beni oggetto di causa.

Il criterio adoperato per la stima della villa in via delle Mattine, località Mariotto frazione di Bitonto (Ba), è quello comparativo considerando la fascia/zona di riferimento e il criterio di determinazione applicato, valore della zona, è ricavato da indagini di mercato sulla compravendita d'immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo di compilazione della consulenza dicembre 2022 – gennaio 2023 le cui

*Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile*

**INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO**

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorossielloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del quartiere oltre che da parte di colleghi operanti sul territorio e della personale esperienza dello scrivente interpolando il tutto, anche, con le tabelle OMI/Agenzia delle Entrate - *Allegato n. 8.*

La risposta al quesito ovviamente si sviluppa per l'immobile oggetto di studio con criteri di calcolo adottando l'UNI 10750/2005 e s.m.i., dove le superfici ai fini della stima sono quei commerciali. Infatti, nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato a uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie quale unità di misura, arrotondata per eccesso o difetti della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il criterio adoperato per la stima dei terreni in Mariotto, frazione di Bitonto è quello comparativo considerando la fascia/zona di riferimento e il criterio di determinazione applicato, valore della zona, è ricavato da indagini di mercato sulla compravendita d'immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo di compilazione della consulenza dicembre 2022 - gennaio 2023 le cui informazioni sono state ottenute dai valori agricoli medi della provincia reperibili in rete e riferiti all'anno 2013 - Pubblicazione sul BUR n. 125 del 24/09/2015, *Allegato n. 8.*

Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le

*Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile*

INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima sono ubicati sulla S.P. 89, in prossimità dell'incrocio con la S.P. 368. Dalla documentazione catastale dovrebbe trattarsi di suoli agricoli coltivati a uliveto (particella 504), vigneto (particelle 514, 518, 515) e seminativo (particella 484) ma in realtà, attualmente, si presentano in gran parte in uno stato di totale abbandono, inoltre, alcune di esse sono adibite a tratturo per l'accesso interpodereale dei fondi limitrofi.

I terreni identificati con le particelle 484, 504, 514 e 518 appartengono ad [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/9), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6) mentre la particella 513 appartiene ad [REDACTED] (1/1) e la particella 515 come in precedenza indicato è intestata a [REDACTED] e sono ubicati in zona EI - Verde agricolo secondo le disposizioni del PRG del Comune di Bitonto.

Le tre particelle (513, 515, 518) non sono tutte confinanti tra loro ma formano una superficie totale di 6.121,00 mq = 0,6121 ha; mentre le altre tre particelle (484, 504, 514) sono allineate e come indicato in precedenza sono adibite a tratturo e costituiscono una superficie di 1.858,00 mq = 0,1858 ha.

Il compendio, delimitato da altre proprietà ad andamento pianeggiante e regolare, è attualmente inutilizzato, con terreno nudo e la presenza di qualche vigneto e qualche uliveto residuo da vecchio impianto, pertanto va classificato come seminativo.

Quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche quali la normativa urbanistica vigente, l'orientamento e l'accessibilità, ed estrinseche, la prossimità al centro cittadino e l'accesso al bene attraverso la pubblica viabilità, dei fondi in questione così come descritti, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO
VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER mq (particelle 513, 515, 518)

Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181- c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Il più probabile valore di mercato della zona – Regione Agraria n. 3 è di 7.900,00 €/mq (seminativo-arboreo) – *Allegato n. 8.*

VALORE DI MERCATO (particelle 513, 515, 518)

Il più probabile valore di mercato del terreno è: 7.900,00 €/ha X 0,6121 ha = € **4.850,00** (euro quattromilaottocentocinquanta/00) arrotondato per eccesso.

Ed ancora

VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER mq (particelle 484, 504, 514)

Il più probabile valore di mercato della zona è di €/mq 2,51.

VALORE DI MERCATO (particelle 484, 504, 514)

Il più probabile valore di mercato del terreno è: 2,51 €/mq X 1858,00 mq = € **4.700,00** (euro quattromilaesettecento/00) arrotondato per eccesso.

BENE 3. Fondo ubicato in Mariotto frazione di Bitonto (Ba) è identificato catastalmente al Foglio 140, Particelle 12, 27, 29; le relative planimetria, stralci e visure sono presenti nell'*Allegato n. 4.* Le *Foto nn. 48, 49, 50* sono rappresentate nell'*Allegato n. 7.*

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima sono ubicati sulla S.P. 89, in prossimità dell'incrocio con la S.P. 68. Dalla documentazione catastale dovrebbe trattarsi di suoli agricoli coltivati a mandorleto (particelle 12 e 29) ed uliveto (particella 27) ma in realtà, attualmente, si presentano in uno stato di totale abbandono.

I terreni appartengono ad [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/9), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6) e confinano a Nord con le particelle 175 e 171, a Sud con la S.P. 89, ad Est con la strada interpodereale di accesso e ad Ovest con le Particelle 134, 33, 32 e 31 del Foglio 140 e sono ubicati in zona E1 – Verde agricolo secondo le

Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

