

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare procedura n. 119/2016

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI TERRA DI BARI

contro



C.T.U. ING. BIAGIO VISICCHIO

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare procedura n. 119/2016:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI TERRA DI BARI contro

[REDACTED]

PREMESSA

In data 27.07.2016, previa nomina del 23.05.2016 dell'ill.mo G.E. Dott. Ruffino, il sottoscritto ing. Biagio Visicchio si è recato presso il Tribunale di Bari per prestare giuramento nel Procedimento di esecuzione immobiliare Reg. Es. n. 119/2016 promosso da Banca di Credito Cooperativo degli Ulivi Terra di Bari in danno di [REDACTED]

Pertanto il sottoscritto procedeva nell'espletamento dell'incarico mediante le convocazioni delle parti per effettuare le operazioni di sopralluogo.

Pertanto in data 11/06/2016 inviava comunicazioni alle parti mediante lettere raccomandate con le quali invitava le parti a partecipare alle operazioni di sopralluogo.

OPERAZIONI PERITALI

Primo sopralluogo: Il giorno 21.06 2016 alle ore 16,30, il sottoscritto si è recato in Palo del Colle presso l'immobile oggetto della esecuzione immobiliare situato al km 113 della SS. 96. Ivi ha incontrato l'avv. Anna Zaccaria difensore della [REDACTED] ed il sig. [REDACTED], amministratore della omonima società.

Non è stato possibile procedere alle operazioni di sopralluogo in quanto il cancello di accesso all'area era chiuso con lucchetto le cui chiavi, così come riferito dall'avv. Zaccaria, erano in possesso dell'ANAS in quanto parte dell'area prospiciente la SS. 96 è oggetto di occupazione finalizzata alla esproprio. A tal proposito l'avv. Zaccaria ha consegnato al sottoscritto copia del Decreto di occupazione del 24.09.2014 e dell'avviso di sopralluogo ed immissione in possesso del 20.10.2014, notificati alla [REDACTED] il 27.10.2014.

Pertanto le operazioni si sospendevano per riprenderle dopo essere entrati in possesso delle chiavi.

Pertanto il sottoscritto si recava presso il settore espropriazioni dell'ANAS ove gli veniva riferito che essendo l'immobile stato sequestrato e successivamente dissequestrato da parte dei Carabinieri

di Palo del Colle, la consegna delle chiavi era subordinata all'autorizzazione da parte dei Carabinieri, che interpellati in merito dal sottoscritto, chiarivano con l'ANAS che, essendo l'immobile stato dissequestrato, non serviva alcuna autorizzazione da parte loro.

Ottenute le chiavi, il sottoscritto convocava le parti al successivo sopralluogo del 12.07.2016.

In tale data sul posto erano presenti l'avv. Zaccaria ed il sig. [REDACTED]. Ho effettuato un rilievo planimetrico e fotografico degli immobili, sospendendo le operazioni alle ore 19,00. Durante tale sopralluogo il sottoscritto constatava che una parte dell'area di pertinenza esterna al capannone, avente forma triangolare e prospiciente la SS. n. 96 era separata dalla restante area mediante un muro con sovrastante recinzione in metallo e con accesso indipendente dalla strada statale mediante cancello carrabile; in tale area erano presenti diversi manufatti sia in metallo che in muratura.

Pertanto in data 20.07.2016, alle ore 9,30 effettuava ulteriore sopralluogo alla presenza del sig. Panebianco, durante il quale rilevava planimetricamente tale area con quanto in essa presente.

Le operazioni si chiudevano alle ore 11,00.

ULTERIORI INDAGINI SVOLTE DAL CTU PRESSO ENTI

Il sottoscritto CTU, oltre a svolgere sopralluoghi presso l'immobile esecutato, ha proceduto a svolgere ulteriori indagini presso i vari Enti pubblici (Agenzia del Territorio, Comune di Palo del Colle, Agenzia delle Entrate, etc etc), utili ai fini dell'integrazione della documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

In particolare il sottoscritto si è recato presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, per l'acquisizione delle planimetrie catastali e delle visure storiche dell'immobile oggetto di esecuzione;
- Ufficio del Registro per la indagini in merito al contratto di locazione;
- Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle per l'accertamento della regolarità edilizia, per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica e di certificati e titoli abilitativi;
- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Conservatoria dei RR.II.), per controllare l'esistenza di ulteriori trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al pignoramento oggetto del presente procedimento;

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto della presente procedura immobiliare è il seguente:

- U.i. in Palo del Colle al km 113 della SS.n. 96, riportata in catasto al foglio 13 particella 46 sub 8, cat. D1, di 5,5 vani, rendita € 9.792,50.

L'unità immobiliare consiste in un capannone industriale avente superficie coperta di mq 1.200 circa compresa la superficie degli uffici situati su due livelli a piano terra e primo piano e collegati da scala interna, insistente su un'area esterna di pertinenza, a forma irregolare della superficie di mq 5.400, con accesso dalla SS.96.

Tale immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 329 rilasciata dal Comune di Palo del Colle in data 26.01.1979, con prima variante del 27.04.1989 (prot. N. 1330) e seconda variante del 24.09.1990 (prot. N. 1500); dichiarato agibile il 23.10.1990 con prot. N. 761.

TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari, Nuovo Catasto Edilizio Urbano (cfr. allegato), risulta che l' u.i. oggetto di perizia, riportata in catasto al foglio 13 particella 46 sub 8, cat. D1, rendita € 9.792,50 risulta che al 29/12/1989 l'immobile era intestato alla _____ con sede in Palo del Colle.

Al 15/02/1991, a seguito di Atto Pubblico del 15/02/91 Repertorio n.19397 Rogante notaio Dr. Luigi Oliva di Bitonto registrato a Bari il 06/03/1991 n. 15562/1991, l'immobile era intestato a _____ o nato a _____

Infine esso è pervenute in capo all'attuale proprietario a seguito di compravendita con atto del notaio Francesco Rinaldi di Toritto del 02.08.2011, repertorio n. 26617, raccolta n. 14857 (cfr. allegato).

In particolare nell'atto di compravendita di cui sopra si attesta che ... omissis ... " _____

.....vende alla Società _____ S.r.l. che in persona del suo procuratore
_____ accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile sito nel
Comune di Palo del Colle alla SS. 96, km 113 e precisamente:

capannone industriale avente una superficie esterna di circa metri quadrati
cinquemilaquattrocento(mq 5.400) asfaltata (in quanto comprensiva della zona adiacente la

Strada Statale) e una superficie interna (piano terra e primo piano destinata a uffici) di circa metri quadrati milleduecento (mq. 1.200), con la precisazione che, la superficie destinata a uffici, su due livelli, è di mq 120; confinante con la S.S.96, con la proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte alienante dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto, è stato realizzato giusta Concessione edilizia n. 329 rilasciata dal Comune di Palo del Colle in data 26 gennaio 1979, con prima variante del 27 aprile 1989 (prot. 1330), con seconda variante del 24 settembre 1990 prot. N. 1500), con ultimazione dei lavori al 28 settembre 1990 (prot. N. 761), garantendo altresì che all'immobile non sono state apportate variazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza, concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione della denuncia di inizio attività, né opere o varianti non sanabili.”

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione relativa al ventennio precedente la data del pignoramento in oggetto, ha rilevato quanto segue **per la u.i. in Palo del Colle al Km 113 della S.S. 96**, catastalmente identificata al foglio 13 particella 46 sub 8, cat. D/1, rendita 9.792,50 in ditta a [REDACTED] con sede in Palo del Colle.

Dalle visure effettuate presso i Registri Immobiliari di Bari dal 25 gennaio 1996 al 29 agosto 2016 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni relative a quanto pignorato:

1. **ISCRIZIONE** del 07/10/2009 - Registro Particolare 9207 Registro Generale 44189
Pubblico ufficiale TATARANO MARCO Repertorio 1807/1408 del 01/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. **TRASCRIZIONE** del 11/08/2011 Registro Particolare 24079 Registro Generale 36710
Pubblico Ufficiale RINALDI FRANCESCO Repertorio 26617/14857 del 02/08/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE** del 12/06/2014 - Registro Particolare 2282 Registro Generale 20096
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1341/2014 del 05/06/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di: UNIPOL BANCA S.P.A. c.f. 03719580379

contro: [REDACTED] sede in [REDACTED] c.f.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ISCRIZIONE del 09/02/2015 - Registro Particolare 519 Registro Generale 4287

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 721 del 15/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di: BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona c.f.

03700430238

contro: [REDACTED] sede in [REDACTED]) c.f.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

4. **TRASCRIZIONE** del 17/03/2016 - Registro Particolare 8403 Registro Generale 11511

Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 624 del 10/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1 - immobile in Palo del Colle (BA) Catasto fabbricati Foglio n. 13 part.

N. 46 sub. 8

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI TERRA DI BARI

SOC. COOP. Con sede in Palo de Colle c.f. 00274050723, relativa alla unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà

Contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]) - c.f.

relativa alla unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona industriale quasi tutta edificata situata a confine con la strada Statale n. 96 poco distante dal centro abitato del Comune di Palo del Colle. Tale zona è tipizzata dal vigente P.U.R. in minima parte da "viabilità" e gran parte da "Zone per attività secondarie di completamento: industriali, artigianali D1/A (aree edificate di

Tutto l'immobile, attualmente inutilizzato, si presenta in buone condizioni di manutenzione ovvero gli uffici hanno pavimenti in ceramica, porte in legno, infissi esterni in anticorodal con vetri atermici, impianto elettrico con quadro elettrico generale, bagni completi di tazza bidet lavandino e doccia al piano terra.

Il capannone si presenta con pavimento di tipo industriale, muri a vista non intonacati, impianto elettrico con fari distribuiti su tutta la superficie e impianto antincendio con manichette collegate a pompe situate in un locale posto all'esterno nell'area di pertinenza. Nella stessa area di pertinenza, a ridosso col muro di recinzione, è presente inoltre un bagno esterno prefabbricato.

Di seguito il sottoscritto riporta in forma tabellare il riepilogo delle varie superfici nette dei vani costituenti l'unità immobiliare e delle superfici commerciali degli stessi vani (che tengono dunque conto delle murature:

N°	destinazione	superficie netta mq	sup. murature mq	superficie lorda mq
1	ufficio 1 p.t.	16,31	4,04	18,33
2	uffucio 2 p.t.	34,80	4,52	37,06
3	ufficio 3 p.t.	31,91	2,40	33,11
4	ufficio 4 p.t.	21,46	1,9	22,41
5	corridoi p.t.	12,78	0,7	13,13
6	scala interna	10,71	1,20	11,31
7	vano p.t.	10,11	1,10	10,66
8	sala p.t.	72,53	2,20	73,63
9	bagni p.t.	7,03	0,90	7,48
10	ufficio 1 p.1°	39,66	5,04	42,18
11	ufficio 2 p. 1°	22,46	3,00	23,96
12	ufficio 3 p. 1°	38,55	1,68	39,39
13	bagni p. 1°	2,47	1,37	3,16
13	capannone	986,14	16,84	994,56
			Totale	1.330,37

Area esterna scoperta mq 2.470.

CONFINI

L'u.i. in oggetto confina con la S.S. n. 96, con la proprietà [REDACTED] e la proprietà [REDACTED] o aventi causa.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

All'esito dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU, l'u.i. in Palo Del Colle al km 113 della SS. n. 96 costituente il Lotto A era nel possesso della [REDACTED] S.r.l.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'u.i. di cui al Lotto A *fa parte di un complesso edilizio dichiarato abitabile in data 23.10.1990 costruito in base a concessione edilizia n. 329 rilasciata dal Comune di Palo del Colle il 26.01.1979, con prima variante del 27.04.1989 (prot. N. 1330) e con seconda variante del 24.09.1990 (prot. N. 1500),*

Raffrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie di progetto di cui sopra si nota che la zona uffici situata all'interno del capannone al piano terra non risulta in progetto né risultano essere stato presentato al Comune di Palo del Colle alcun atto autorizzativo (concessione, DIA, CIL) che ne giustifichi la realizzazione. Tale abusivismo, trattandosi di opere interne, si può sanare presentando al Comune di Palo del Colle una C.I.L. asseverata e pagando una ammenda di € 1.000,00.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

L'u.i. sita in Palo Del Colle al km 113 della SS. n. 96 riportata in Catasto al Fg. 13 part. 46 sub. 8, sottoposta all'esecuzione immobiliare in oggetto, presenta il vincolo rivincente dalla espropriazione di una parte di superficie esterna a ridosso della SS. 96, della superficie di mq 45, né ci sono altri vincoli, quali atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, servitù ed altri oneri a carico dell'acquirente. Non ci sono inoltre spese fisse di gestione o di manutenzione.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a

quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

A tal fine, bisogna:

- a) Stimare il probabile *Valore unitario base* con l'ausilio di ricerche relative alla compravendita di immobili simili sul mercato immobiliare del Comune di Palo del Colle;
- b) Evidenziare le peculiarità che caratterizzano i beni in esame individuandone i *fattori intrinseci ed i fattori estrinseci*;
- c) Determinare il probabile *Valore unitario di mercato*, raffrontando il *Valore unitario base* con i *fattori estrinseci ed intrinseci*;
- d) Determinare il più probabile *Valore di mercato* moltiplicando il *Valore unitario di mercato* con la *superficie ragguagliata*.

Per la determinazione del più presumibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato, come sopra accennato, il metodo sintetico-comparativo.

Pertanto il sottoscritto ha anzitutto svolto delle indagini di mercato sui prezzi di mercato vigenti per immobili siti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili dell'unità immobiliare della presente stima.

In particolare di seguito il sottoscritto riporta una tabella riassuntiva, specificando che trattandosi di annunci immobiliari, i prezzi unitari richiesti sono stati corretti con un coefficiente di 0,90 che tiene conto della possibile trattativa di acquisto (e quindi della differenza tra il prezzo richiesto nell'annuncio e quello reale concordato a seguito di accordo tra compratore ed acquirente).

N°	indirizzo	Sup. mq	prezzo €	prezzo unit. €/mq	coeff. corr	prezzo pesato €/mq	AGENZIA immob.
1	Modugno	1500	1.100.000,00	€ 733,33	0,9	€ 660,00	Premium
2	Modugno	3880	2.800.000,00	€ 721,65	0,9	€ 649,48	Premium
3	Palo del Colle	1050	550.000,00	€ 523,81	0,9	€ 471,43	Arcadia
4	Bari Z.I.	3000	1.700.000,00	€ 566,67	0,9	<u>€ 510,00</u>	Arcadia
	sommano					€ 2.290,91	

Se si effettua la media dei valori ricavati nella tabella si ottiene che il valore medio pesato è:

Valore unitario base = $(\sum \text{Prezzi pesati})/4 = \text{€ } 2.290,91/4 = \text{€/mq } 572,72$

Nel caso in esame non si ritiene opportuno applicare a tale valore medio pesato dei coefficienti correttivi, in quanto il bene da stimare si trova in normali condizioni di manutenzione che non si differenziano da quelle degli immobili presi a confronto.

Infine il sottoscritto ha calcolato il più probabile valore di mercato (V_m) dell'u.i. oggetto di stima:

$$V_m = V_u \times S = 572,72 \text{ €/mq} \times \text{mq } 1.330,37 = \text{€ } 761.929,50$$

Inoltre così come richiesto dal quesito, il sottoscritto ha **effettuato anche un abbattimento forfetario (pari al 15%)** di tale ultimo valore dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

$\text{€ } 761.929,50 \times 0,85 = \text{€ } 647.640,08$ che si approssima a **€ 648.000,00**.

Inoltre come accennato nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia, per sanare le opere interne al capannone realizzate senza autorizzazione, bisognerà presentare progetto di sanatoria al comune di Palo del Colle.

La spesa presunta per tali operazioni ammonta a circa € 3.000,00 comprensivi degli € 1.000,00 di penale, che andranno detratti dal valore calcolato dell'immobile.

- **Il Lotto B** è costituito da un'area che, come precedentemente detto, faceva parte dell'intera area di pertinenza del capannone, da essa separata materialmente da una recinzione costituita muro in c.a. di altezza media di cm 70 con sovrastante recinzione metallica alta mt. 1,50. Tale area ha forma di triangolo rettangolo, è tutta recintata e, il cateto più lungo (situato a sud), confina con la SS. 96 dalla quale ha accesso diretto mediante ampio cancello scorrevole.
- Tale muro di recinzione, a seguito dell'espropriazione in corso, attualmente risulta già arretrato per tutta la sua lunghezza, rispetto alla originaria posizione (margine della SS 96), mediamente di mt. 11,00, ed è in corso un ulteriore arretramento da parte dell'ANAS per una larghezza variabile da mt. 4 a mt. 6,25, pari a mq 454, per cui la superficie totale diventerà di mq 1346.
- Tale area risulta attualmente occupata dalla ditta [REDACTED], in virtù di contratto di locazione commerciale del 3 febbraio 2004 registrato a Bari al n. 1324 stipulato tra l'impresa (precedente proprietario dell'immobile) e la [REDACTED] per la

durata di sei anni.

- Da ispezioni effettuate presso L'Ufficio del Registro di Bari risulta che dopo la prima registrazione, ovvero dopo i primi sei anni, il contratto non sia stato più rinnovato, pur restando l'immobile in possesso della [REDACTED]

- Tale area è utilizzata come deposito di materiale edile di vario genere quali impalcature, gru ecc., ed in essa sono state realizzate, in aderenza al lato situato di fronte al cancello d'ingresso (lato nord), alcune strutture consistenti in:

- una tettoia in acciaio con copertura in lamiera ondulata a forma trapezoidale profonda mt. 10 e di larghezza da mt. 3,20 all'ingresso a mt. 7,00 ;
- Un capannone in acciaio situato a fianco alla tettoia delle dimensioni di mt. 10 x 10, costituito da copertura con capriate metalliche ad altezza variabile da mt. 4,00 alle estremità a mt. 5,00 al centro, con sovrastante lamiera nervata e pareti dello stesso materiale; in tale manufatto è presente materiale edile di vario genere disordinatamente accumulato, oltre ad un bagno prefabbricato posto sul retro, nel quale sono installati tazza, lavabo e piatto doccia, collegati alla rete idrica e fognante;
- Manufatto prefabbricato posta a fianco al predetto capannone, delle dimensioni di mt. 2,50 x 7,50, alto mt. 3,00, utilizzato come ufficio;
- Manufatto in muratura delle dimensioni di mt. 10,00 x 2,70, situato sul muro di confine a ridosso dei precedenti manufatti destinato anch'esso ad ufficio;
- Tettoia realizzata con elementi di impalcatura metallica, con lamiera nervate poste sia lateralmente che a copertura, delle dimensioni di mt. 13,60 x 6,00, situata a distanza di mt. 10 dai precedenti manufatti.

Tutti questi immobili non risultano autorizzati da parte del Comune di Palo del Colle né sono sanabili, per cui, oltre a non tenerne conto nella valutazione dell'area, si dovrà stimare il costo della loro rimozione.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

L'u.i. sita in Palo Del Colle al km 113 della SS. n. 96 riportata in Catasto al Fg. 13 part. 46 sub. 8, sottoposta all'esecuzione immobiliare in oggetto, presenta il vincolo riveniente dalla espropriazione

di una parte di superficie esterna già accennata, né ci sono altri vincoli, quali atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, servitù ed altri oneri a carico dell'acquirente. Non ci sono inoltre spese fisse di gestione o di manutenzione.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, trattandosi nel caso specifico di un suolo non edificabile né agricolo utilizzabile solo come area di deposito o simile, non esiste un mercato cui far riferimento e pertanto si prende in considerazione il prezzo di espropriazione determinato dall'ANAS per il calcolo della indennità di espropriazione, ovvero € 58.125,00 per una superficie di mq. 2.500, pari ad €/mq 23,25.

A tale valore unitario va apportato un coefficiente correttivo pari a 1,2 per tener conto del fatto che trattasi di un suolo recintato con muro in c.a. con sovrastante recinzione metallica, munito di ampio cancello scorrevole con accesso diretto dalla SS.96 di luce, acqua.

Pertanto, poiché il suolo in esame, al netto della superficie da espropriare, misura mq. 1.346 il valore del suolo di cui al Lotto B è pari a: $\text{mq } 1.346 \times 23,25 \times 1,2 = \text{€ } 37.553,4$.

Inoltre così come richiesto dal quesito, il sottoscritto ha effettuato anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

€ 37.553,4 x 0,85 = € 31.920,39 che si approssima a € 31.900,00.

Inoltre come accennato nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia, poiché i manufatti esistenti su tale area sono stati realizzati senza autorizzazione e non sono sanabili, bisognerà tener conto del costo per la loro demolizione.

La spesa presunta per tali operazioni ammonta a circa € 7.000, che andranno detratti dal valore calcolato dell'immobile.

CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- Ispezionato l'immobile oggetto di stima;

- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare (Conservatoria dei RR.II);
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio Catasto Censuario;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle per l'accertamento della regolarità edilizia e la richiesta di certificati.
- Effettuato ricerche presso l'ANAS di Bari per la documentazione relativa all'esproprio.

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto ringraziando l'ill.mo sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, consegna la presente relazione, oltre gli allegati e la specifica di onorario.

Con osservanza

Il C.T.U.

Ing. Biagio Visicchio

Allegati:

- Corrispondenza con le parti e verbali di sopralluogo
- Foto
- Rilievo planimetrico dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare
- Planimetrie catastali, copia progetto e concessione edilizia
- Certificato di Destinazione Urbanistico
- Contratto di locazione
- Atto di compravendita datato 02/08/2011 rep. N. 26617 notaio Francesco Rinaldi
- Attestazione delle iscrizioni ed iscrizioni a carico dei pignorati presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari

