

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Esecuzione immobiliare: N. 347/05 Reg. Gen. Esecuzioni – Tribunale di Bari*

*Contro:*

*Promosso da: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.*

*Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico Scoditti*

*C.T.U. : ing. Martino Maurelli*

*Via G. Postiglione, 8- 70126 Bari - tel. 080 5540061*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

L. \_\_\_\_\_

16/11/08  
*[Signature]*  
L. \_\_\_\_\_  
CANCELLERIA

## - RELAZIONE PERITALE -

### SOMMARIO

1. Premessa..... pag.3
2. Immobili oggetto della presente c.t.u..... pag.4
3. Operazioni peritali svolte..... pag.4
4. Descrizione e consistenza del fabbricato pignorato..... pag.5
5. Accertamento della provenienza, della sussistenza,  
di oneri, servitù attive e passive, diritti di usufrutto,  
uso abitazione, precisazioni varie..... pag.8
6. Relazione tecnica estimativa..... Pag.9

### ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Avvisi di spedizione e ricezione raccomandate AR
- Allegato n° 2 – Autorizzazione all'accesso con forza pubblica.
- Allegato n° 3 – Verbale di sopralluogo.
- Allegato n° 4 – Documentazione Catastale.
- Allegato n° 5 – Fotocopie dei certificati di abitabilità.
- Allegato n° 6 – Mappa immobili con coni di ripresa fotografica
- Allegato n° 7 – Planimetria degli immobili.
- Allegato n° 8 – Rilievo fotografico.
- Allegato n° 9 – Visura ispezione ordinaria Agenzia Immobiliare di Bari

## - RELAZIONE PERITALE -

### Premessa

Su procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.** in danno del \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_

il **G.E. DR. E. SCODITTI**, disponeva per la udienza del 06/07/2007 consulenza tecnica d'ufficio nominando il sottoscritto **Ing. Martino MAURELLI**.

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, sui quali si sarebbe potuto esprimere (dopo aver ricevuto mandato dall'avvocato Marcello Moramarco di Taranto) e precisamente:

- 1) **L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**
- 2) **Una sommaria descrizione del bene**
- 3) **Lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**
- 4) **L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**
- 5) **L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 6) **La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistico previsto dalla vigente normativa;**
- 7) **Accertata la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;**
- 8) **proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;**
- 9) **proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni, in cartaceo e supporto informatico**

unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le cocrenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliari;

- 10) elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

### **IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE C.T.U.**

In considerazione dell'estromissione dalla procedura in oggetto del \_\_\_\_\_ per effetto della riunione parziale al 346/2005, gli immobili da valutare, così come descritti nel Certificato Notarile dal Notaio CITO Giandomenico, notaio in Taranto, sono quelli relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al reg. particolare al n.21562 e reg. generale n.35420 in data 08 luglio 2005 in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta soc. coop. a r.l. contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ gravante su

1. Terreno in Gioia del Colle – C.da Castiglione in NCT al foglio 93 particella 146 di 6918mq; (allegato 4)
2. Terreno in Gioia del Colle – C.da Castiglione in NCT al foglio 93 particella 112 di 2420mq (allegato 4)
3. Terreno in Gioia del Colle – C.da Castiglione in NCT al foglio 93 particella 320 di 4520mq (allegato 4)
4. Fabbricato in Gioia del Colle – in Via Carraio dei Masci piano terra in NCT al foglio 93 particella 320 sub 1 categoria A/7 classe 2 vani 5,5 (allegato 4)
5. Fabbricato in Gioia del Colle – in Via Carraio dei Masci piano terra in NCT al foglio 93 particella 320 sub 2 categoria C/2 classe 3 mq 200 (allegato 4)

Dette unità immobiliari collocate in maniera attigua (come da mappa catastale) di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, si affacciano sulla strada vicinale per quanto riguarda la particella 146 mentre si affacciano sulla c.da Carraio dei Masci per quanto riguarda la particella 320.

Al centro tra la particella 146 e la particella 320 è collocata la particella 112 del foglio 93.

Lateralmemente i terreni su descritti confinano con altre proprietà secondo quanto riportato nella mappa catastale.

In particolare le particella 145 e 111 sono intestate alla sig.ra \_\_\_\_\_; le particella 113 e 147 sono attribuite ad altri proprietari.

## **OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

Il c.t.u. per l'accesso ai suddetti immobili, comunicava con raccomandata AR la parte debitrice e la parte creditrice (per le quali si allegano alla presente ricevute di ricezione e lettera con mancato recapito in originale) (Allegato 1), la data del 11 gennaio 2008 alle ore 9 come inizio delle operazioni peritali presso i terreni pignorati.

A seguito del mancato ritiro da parte del debitore dell'avviso di convocazione e per la irreperibilità della stessa (come comprovato dalla documentazione nello allegato 1), il c.t.u. ha richiesto l'autorizzazione al giudice per l'accesso alle proprietà con l'ausilio della forza pubblica.(Allegato 2)

Contattato il Comando dei Carabinieri di Gioia del Colle, per indisponibilità del personale da parte degli stessi, il c.t.u. ha infine concordato per il 06/02/08 con il Comando dei Vigili Urbani di Gioia del Colle l'inizio delle operazioni peritali.

Alla data ed ora stabilita il c.t.u. si recava presso gli immobili descritti che trovava in stato di abbandono con porte aperte, vetri e infissi in buona parte mancanti o rotti e poteva effettuare i rilievi metrici e fotografici.

Nell'allegato 3 il verbale di sopralluogo.

## **DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI FABBRICATI PIGNORATI**

**Terreno in Gioia del Colle – C.da Castiglione in NCT al foglio 93 particella 146 di are 69.18;**

Trattasi di un terreno agricolo sul quale è presente una piantagione di uva con la caratteristica configurazione a tendone.

Nella foto n. 37 e 38 è possibile visionare l'estensione ed il cattivo stato di conservazione per la possibile prolungata mancanza di cura, irrigazione e manutenzione.

Nella foto 39, infatti, è possibile visionare le erbacce secche che infestano il terreno.

**Terreno in Gioia del Colle – C.da Castiglione in NCT al foglio 93 particella 112 di arc 24.20;**

Trattasi di un terreno agricolo abbandonato con la presenza di uliveti e mandorleti su detto terreno è presente una struttura precaria fatta con pareti in tufo a vista e copertura in lamiera non accatastata.

Nella foto n. 40 è rilevabile quanto descritto.

**Terreno in Gioia del Colle – C.da Castiglione in NCT al foglio 93 particella 320 di arc 45.20;**  
Trattasi di un terreno destinato a giardino con la presenza di uliveti, piccola vegetazione ed alberi come palme ed abeti.

**Fabbricato in Gioia del Colle – in Via Carraio dei Masci piano terra in NCT al foglio 93 particella 320 sub 1 categoria A/7 classe 2 vani 5,5**

**Fabbricato in Gioia del Colle – in Via Carraio dei Masci piano terra in NCT al foglio 93 particella 320 sub 2 categoria C/2 classe 3 mq 200**

I lotto alla particella 320 con fabbricati sub 1 e sub 2, oggetto di pignoramento è un suolo di 4520mq sul quale sono stati costruiti un fabbricato (villetta) destinato a civile abitazione, un casolare per vani tecnici utilizzabile come foresteria, un deposito e due fabbricati attigui ad uso deposito destinati, di fatto, a stalle.

Il rilievo fotografico mostra:

**foto n.ro 1** Viale asfaltato ingresso villa con alberi bruciati lateralmente;

**foto n.ro 2** Ingresso di servizio al lotto e parcheggio auto;

**foto n.ro 3** Punto di consegna ENEL in corrispondenza dell'ingresso villa;

**foto n.ro 4**, Vista della veranda villa con vetri rotti;

**foto n.ro 5**, Area esterna alla abitazione pavimentata con mattoni in ceramica, panchina e scorcio di vegetazione;

**foto n.ro 6**, Solaio pozzo acque reflue (sullo sfondo tubazioni per lo scarico del pozzo);

**foto n.ro 7**, Colonnina con interruttore per l'alimentazioni elettrica delle utenze esterne all'abitazione;

**foto n.ro 8**, Cavo per l'alimentazioni elettrica delle utenze esterne all'abitazione, bruciato;

**foto n.ro 9**, Cancelli di accesso al terreno particella 112 foglio 93 di proprietà La Torre V. M.;

**foto n.ro 10**, Vista vegetazione laterale abitazione;

**foto n.ro 11**, Portone ingresso abitazione con evidenti segni di degrado delle pareti;

**foto n.ro 12**, Vista del degrado delle pareti della veranda per aggressione dell'umidità;

**foto n.ro 13**, Porta della cucina mancante;

**foto n.ro 14** Porta della cucina per accesso diretto all'esterno, mancante;

**foto n.ro 10**, Vista vegetazione laterale abitazione;

**foto n.ro 11**, Portone ingresso abitazione con evidenti segni di degrado delle pareti;

**foto n.ro 12**, Vista del degrado delle pareti della veranda per aggressione dell'umidità;

- foto n.ro 13**, Porta della cucina mancante;
- foto n.ro 14**, Porta della cucina per accesso diretto all'esterno, mancante;
- foto n.ro 15**, Vista interna abitazione;
- foto n.ro 16**, Vista caldaia riscaldamento oggetto di azioni vandaliche;
- foto n.ro 17**, Termosifone mancante e vista dell'aggressione sulle pareti dell'umidità del terreno;
- foto n.ro 18**, Tracce di umido sulle pareti e sotto la volta;
- foto n.ro 19**, Tracce di umido sulle pareti;
- foto n.ro 20**, Sanitari smontati nel bagno;
- foto n.ro 21**, Vista esterna vano tecnico e foresteria;
- foto n.ro 22**, Porta asportata;
- foto n.ro 23**, Porta interne e infissi finestra asportati;
- foto n.ro 24**, Tracce di umido sotto la volta del locale tecnico e foresteria;
- foto n.ro 25**, Tracce di umido sulla parte del locale tecnico e foresteria con infissi finestra asportati;
- foto n.ro 26**, Box doccia realizzato all'esterno con porta asportata;
- foto n.ro 27**, Forno a legna non presente nella pianta catastale;
- foto n.ro 28**, Porta accesso deposito;
- foto n.ro 29**, Deposito destinato a stalla;
- foto n.ro 30**, Interno stalla;
- foto n.ro 31**, Interno stalla;
- foto n.ro 32**, Accesso stalla posteriore;
- foto n.ro 33**, Copertura in eternit del corridoio di accesso alla stalla posteriore
- foto n.ro 34**, Vano stalla posteriore con copertura in lamiera recata;
- foto n.ro 35**, Struttura precaria non accatastata;
- foto n.ro 36**, Copertura della struttura precaria non accatastata;
- foto n.ro 37**, Estensione del tendone di uva presente sulla particella 146 foglio 93;
- foto n.ro 38**, Fronte della proprietà particella 146 foglio 93;
- foto n.ro 39**, Foto particolare dei tralci della vigna e del terreno sottostante;
- foto n.ro 40**, Foto particella 112 foglio 93;

*Lo scrivente ritiene che l'ampio rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.*

***Caratteristiche Terreno al foglio 93 particella 146***

*Tendone di uva mq. 6918*

***Caratteristiche Terreno al foglio 93 particella 112***

*Terreno agricolo mq. 2420*

***Caratteristiche costruttive del manufatto pte.320 foglio 93 sub 1;***

*Strutture verticali: i manufatti edilizi presentano strutture portanti in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri.*

*Solai: i solai sono in latero-cemento (travetti e pignatte di alleggerimento).*

*Copertura: il lastrico solare è piano e non praticabile.*

*Pareti esterne: le pareti perimetrali di compagno (chiusura) sono in tufo; la finitura esterna è costituita da intonaco civile liscio e rivestimento in pietra per circa un metro di altezza.*

*Pavimentazione interna: la pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica .*

*Pareti interne: sono costituite da tufelle dello spessore di cm. 10 intonacate con intonaco civile liscio e pitturate con normale idropittura.*

*Infissi esterni: gli infissi esterni sono di legno oppure in anticorodal e montano vetri semplici.*

*Infissi interni: le porte interne sono in legno massello (se presenti).*

*Bagni e Cucina: rivestimento per tutta l' altezza delle pareti con piastrelle di ceramica. Sanitari e rubinetteria oggetto di azioni vandaliche.*

*Impianto elettrico: del tipo sottotraccia a 220V;*

*Impianto idrico: del tipo sottotraccia; l'alimentazione dell'acqua potabile avviene dall'Ente Acquedotto Rurale.*

*Impianto fognante: i reflui fognari vengono smaltiti in un pozzo nero.*

*Impianto termico: del tipo autonomo sottotraccia risulta oggetto di azioni vandaliche e quindi inesistente.*

*Terreno esclusivo: il manufatto edilizio presenta all'esterno aiuole coltivate a giardino per piccola vegetazione, pini, uliveti, i alberi da frutto e palme.*



### Consistenza: Computo della superficie convenzionale

I manufatti edilizi si sviluppano su un livello: piano terra.

Tale immobile, nelle riserve di regolarizzazione edile con abbattimento della struttura precaria e del forno per pizze, hanno una **superficie netta** (esclusi i muri, le tramezzature, le canne primarie) che scaturisce dalla somma delle aree abitabili degli edifici.

La superficie convenzionale, in seguito indicata con "Sc" è la superficie netta dell'edificio corretta in base ai coefficienti stabiliti per lo stato di conservazione, manutenzione e per le condizioni particolari di seguito elencati:

Presenza di giardino: 1.06

Veranda chiusa: 0.66

Età dell'edificio 21/40 anni per edilizia media: 0.65

Stato di conservazione e manutenzione impianti scadente: 0.6

Aree a verde: 0,1

Quanto sopra in sintonia con la legge del mercato della compravendita immobiliare.

Le superfici abusive non sono state conteggiate.

Si prospettano di seguito le seguenti superfici rilevate.

### ABITAZIONE

<i>Destinazione ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq.)</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>
Veranda	15.3	0.2728	4.17
Letto 1	15.75	0.4134	6.5
Disimpegno	28.4	0.4134	11.74
W.C.	3.64	0.4134	1.5
Letto 2	10.24	0.4134	4.2
Cucina	4.94	0.4134	2
Centrale termica	10.92	0.4134	4.51
Sala gruppo	11.7	0.4134	4.83
W.C. e vano doccia	3.52	0.4134	1.45
Deposito	9.45	0.4134	3.9
<b>Superficie totale</b>	<b>113,86</b>		<b>44.8</b>

Riassumendo si ha:

**Sup. convenzionale abitazione: 44.8 mq. (A)**

### ***Caratteristiche costruttive del manufatto ptc.320 foglio 93 sub 2;***

***Strutture verticali:*** il manufatto edilizio presenta strutture portanti in tufo e mattoni forati

***Solai:*** i solai sono in latero-cemento (travetti e pignatte di alleggerimento) nella parte anteriore indicata nel disegno come deposito mentre per il deposito posteriore indicato nel disegno come stalla la copertura è realizzato con pannelli di eternit (contenente amianto) oppure con lamiera grecate.

***Pareti esterne:*** le pareti perimetrali di compagno (chiusura) sono in tufo; la finitura esterna è costituita da pitturazione degli stessi con calce bianca.

***Pavimentazione interna:*** la pavimentazione interna è costituita da una gettata di calcestruzzo.

***Pareti interne:*** sono costituite da tufelle dello spessore di cm. 15 oppure mattoni forati privi di intonaco

***Infissi esterni:*** cancellodi accesso in ferro verniciato color rosso.

***Infissi interni:*** inesistenti.

***Bagni e Cucina:*** inesistenti

***Impianto elettrico:*** del tipo a vista completamente fuori norma CEI;

***Impianto idrico:*** inesistente.

***Impianto fognante:*** inesistente.

***Impianto termico:*** inesistente

### **Consistenza: Computo della superficie convenzionale**

Il manufatto edilizio si sviluppa su un livello: piano terra.

Tale immobile, ha una **superficie netta** (esclusi i muri, le tramezzature, le canne primarie) che scaturisce dalla somma delle aree praticabile dell' edificio.

La superficie convenzionale, in seguito indicata con "Sc" è la superficie netta dell'edificio ricalcolata in base ai coefficienti correttivi stabiliti per lo stato di conservazione e manutenzione e per le condizioni particolari di seguito riportate:

La mancanza di impianti e la precarietà della struttura saranno tenute in conto apportando un coefficiente correttivo pari a 0,2.

Quanto sopra in sintonia con la legge del mercato della compravendita immobiliare.

Le superfici abusive non sono state conteggiate.

Si prospettano di seguito le seguenti superfici rilevate.

### DEPOSITO STALLA

<i>Destinazione ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq.)</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>
DEPOSITO STALLA ANTERIORE	109,48	0,2	21,89
DEPOSITO STALLA POSTERIORE	56,1	0,2	11,22
<b>Superficie totale</b>	<b>165,58</b>		<b>33,11</b>

Riassumendo si ha:

**Sup. convenzionale stalla: 33,11 mq. (B)**

Superficie Totale ptc.320 foglio 93 : 4520 mq

Superficie coperta: 279,44mq

Superficie destinata a verde : 4240,56 mq

Fattore di correzione per aree destinate a giardini: 0,1

Sup. convenzionale area giardino:  $4240,56 \times 0,1 = 424$  mq. (C)

**Sup. Totale Convenzionale:  $A+B+C = 44,8+33,11+424 = 501,91$  mq.**

**ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA, DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE. PRECISAZIONI VARIE.**

**Titoli di priorità**

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e Trani relativamente agli immobili in oggetto si rileva:

**Trascrizioni a favore:**

1. Atto tra vivi di compravendita a rogito del notaio Denora Francesco di Rutigliano del 01/07/98 trascrizione a favore reg. part. 16752 reg. gen. 23583 del 23/07/1998  
A piena proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni dai sig. \_\_\_\_\_ per le unità negoziali, riportate in catasto al Fg. 93 Part. 146, Fg. 93 Part. 112, Fg.93 Part. 320 Sub.1 e Fg.93 Part. 320 Sub 2.

**Iscrizioni:**

- 1) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per complessivi L.600.000.000 pari a € 309874,13 (trecentonovemilaottocentosettantaquattro/13) con atto notarile pubblico del notaio Denora Francesco reg. part. n. 1598 del 13/03/2001 a reg. gen. 9258 a favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA -SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA per le unità negoziali, riportate in catasto al Fg. 93 Part. 146, Fg. 93 Part. 112, Fg.93 Part. 320 Sub.1 e Fg.93 Part. 320 Sub 2.
- 2) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per complessivi €200.000,00 (duecentomila/00) con atto notarile pubblico del notaio Simona Gisella di Triggiano (BA) reg. part. n. 8377 del 22/07/2004 a reg. gen. 37228 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE per le unità negoziali, riportate in catasto al Fg. 93 Part. 146, Fg. 93 Part. 112, al Fg. 93 part. 145 al Fg. 32 part.755 sub 10 e part. 755 sub 26 Fgl. 32 contro
- 3) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per complessivi €116.000,00 (centosedicimila/00) con atto notarile pubblico del notaio Simona Gisella reg. part. n. 10910 del 30/09/2004 a reg. gen. 48116 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA per le unità negoziali, riportate in catasto al Fg. 93 Part. 320 Sub.1.

- 4) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per complessivi €245.935,92 (duecentoquarantacinquemilanovecentotrentacinquemila/92) con atto notarile pubblico del notaio Simona Gisella reg. part. n. 9784 del 14/09/2004 a reg. gen. 45070 a favore di \_\_\_\_\_ per le unità negoziali, riportate in catasto al Fg. 93 Part. 320 Sub.1.

**Trascrizioni Contro:**

- 1) Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili reg. part. n. 21562 del 8/7/2005 a reg. generale n.35420 a favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA contro \_\_\_\_\_ . s.n.c. per le unità negoziali riportate in catasto al Fgl. 93 Part. 146; Fgl. 93 Part. 112; Fgl. 93 Part. 320 sub 1; Fgl. 93 Part. 320 sub 2 ed altre unita immobiliari che non rientrano nel presente procedimento e riportate nella visura allegati 9.
- 2) Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili reg. part. n. 35405 del 7/11/2005 a reg. generale n.58566 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro \_\_\_\_\_ per le unità negoziali riportate in catasto al Fgl. 93 Part. 146; Fgl. 93 Part. 112; ed altre unita immobiliari che non rientrano nel presente procedimento e riportate nella visura relativa (allegati 9).

**Sugli immobili oggetto della presente perizia non risultano ulteriori vendite, ipoteche o pignoramenti derivanti da atti dei proprietari effettuati nel ventennio precedente alla diatriba giudiziaria.**

**Disponibilità dell'immobile**

Gli immobile sono disponibili da subito in quanto gli stessi attualmente sono in uno stato di abbandono.

**Oneri condominiali**

Per quanto sopra non risulta che vi siano oneri condominiali.

**Servitù.**

Per quanto sopra non risulta che vi siano servitù.

## RELAZIONE TECNICA – ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI – VALORE DI MERCATO

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile (zona rurale)
- caratteristiche della zona (zona interna alla strada Gioia del Colle-Noci priva di interessi turistici)
- caratteristiche costruttive (mediocri)
- stato di conservazione (la struttura risulta danneggiata a seguito dell'abbandono della stessa)
- regolarità edilizia (se si escludono le strutture precarie menzionate i manufatti sono corredati di licenza e condoni edili)
- consistenza del bene (da ristrutturare)
- situazioni del mercato (mercato non molto trainante)

Tali elementi hanno contribuito alla determinazione dei coefficienti correttivi riportati per la determinazione della superficie convenzionale.

Trascurato il valore catastale valido solo ai fini fiscali, si è considerato il valore di mercato determinato dalla legge di economia "domanda/offerta".

Informazioni attinte dalle Agenzie Immobiliari di Gioia del Colle che coprono la zona in cui si trova l'immobile hanno stabilito che il valore dell'immobile destinato a civile abitazione in condizioni finite ottimali in quella zona è di € 900/mq (euro millecento/00)

Il valore del terreno con tendone di uva si aggira sui 1.2 € /mq.

Il valore del terreno con vegetazione casuale è circa 1 € /mq.

Per quanto sopra il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, considerando le superfici convenzionali è:

**Tendone di uva**  $69180,00 \times 1.2 = € 83016,00$  (ottantatremilasedici/00)

**Terreno agricolo**  $2420,00 \times 1 = € 2420,00$  (duemilaquattrocentoventi/00)

**Manufatto**  $501,91 \times 900 = € 451719,00$  (quattrocentocinquantaunomilasettecentodiciannove/00)

### Criteri di Formazione dei Lotti

L'immobile oggetto di pignoramento si ritiene di venderlo in due lotti rispettando l'attuale accatastamento.

Una ulteriore frammentazione determinerebbe servitù di passaggio.

Nel primo lotto si ritiene di inserire il:

*Tendone di uva* 6918,00 x 1.2 = € ~~8301,60~~ (ottomilatrecentouno/60)

mentre nel secondo lotto la restante proprietà:

*Terreno agricolo* 2420,00 x 1 = € 2420,00 (duemilaquattrocentoventi/00)

*Manufatto* 501.91 x 900 = € 451719,00 (quattrocentocinquantaunomilasettecentodiciannove/00)

Per un Valore totale di € ~~454139,00~~ (quattrocentocinquantaquattromilacentotrentanove/00)

La presente relazione viene depositata in un originale, con allegata la documentazione ricevuta in sede d'incarico come CTU, oltre una copia cartacea e una copia su supporto magnetico per uso interno alla cancelleria.

Per quanto sopra il CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 07/03/08.

Il C.T.U.

Ing. Maurelli Martino

