

CTU appalto an e port A. Alessi

Studio Tecnico
Geom. V. Russo
Vico I° Palermo,2
Tel. 080/5331131
70050 Bari- S. Spirito

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DR.TRAVERSA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1060/93

PROMOSSO DA

CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA

CI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. GEOM. VINCENZO RUSSO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
8 APR. 2024
Addi

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DR.TRAVERSA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1060/93 R.G.E.**

PROMOSSO DA

CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA S.p.A.

CI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Vincenzo Russo, libero professionista con studio in Bari-Santo Spirito alla Via Vico 1° Palermo,2 in data 5 Ottobre 2001 presente nell'aula delle Esecuzioni Immobiliari, veniva nominato dall'Ill.mo Sig Giudice, C.T.U. nella procedura in epigrafe. Lo scrivente accettava l'incarico conferitogli e prestato il giuramento prendeva nota dei quesiti che vengono qui di seguito riportati:

- Proceda l'esperto all'identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: l'ubicazione, la superficie, gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione;
- Accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando altresì se alla data



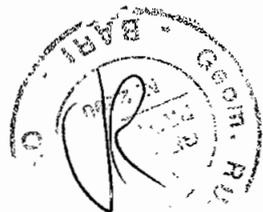
suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva, allegghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;

- 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;
- Proceda da ultimo l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati cui sia opportuno dare atto nell'ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare;
- Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

2. BENE PIGNORATI

I beni, così come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 13 Novembre 1993 ai nn. 35630/27273 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA S.p.A. con sede in Bari Cod. Fisc. 002143340723 e contro i Sigg.

coniugato in regime



di separazione e

, coniugato in regime di separazione sono i seguenti:

IN PROPRIETA' DI SUGLIA NICOLA:

- Diritti di proprietà su terreno sito alla Contrada Torre di Specchio o Torre Carnosa, in agro di Bari in Catasto terreni al foglio 44, p.lla 58 esteso are 11,33;
- Diritto di usufrutto su fabbricato rurale sito alla Contrada Martucelli in agro di Conversano, con le sue adiacenze, piazzali, aia e cortili, composto di cinque locali a piano terra e tre locali al primo piano, con circostante terreno per la superficie complessiva tra scoperto e coperto di circa are 52.62. Riportato in catasto terreni alla Partita 3479 foglio 19 con le particelle: 55 per are 9.32; 57 per la porzione di fabbricato rurale; 58 per are 5.87; 235 per are 12.98; 236 per porzione di fabbricato rurale; 448 derivante dalla p.lla 139/b per are 3.47; 449 derivante dalla p.lla 54/b per are 3.26; 450 derivante dalla p.lla 167/b per are 1.25; 451 derivante dalla p.lla 1666/b per are 2.35.

IN PROPRIETA INDIVISA TRA

- Piano seminterrato sito in Bari alla Via San. Girolamo n. 24/A di vani 4 con annesso scantinato non ancora censito nel NCEU ma denunciato all'UTE con scheda n. 1111 del 4/05/1974;



- Appezamento di terreno sito in Via Glomerelli in Bari, esteso complessivamente are 83,52 in catasto terreni alla partita 223246 foglio 26 p.lla 8 are 50.49, p.lla 9 are 32.71, p.lla 10 are 00.32;
- Villetta sita in Bari sulla Via San. Girolamo con accesso dai civici 24 e 24/a, composta da piano seminterrato ad uso deposito di due ampi locali; di un paino rialzato di 3 vani ed accessori, di un primo piano anch'esso di tre vani ed accessori nonché del circostante giardino della superficie di circa 1000 mq in catasto alla Partita 68384 già 68327, foglio 8 particelle 605/1, Via San. Girolamo 24 p.t.; 605/2 Via San Girolamo 24 piano 1; 605/3 Via San. Girolamo 24 piano s1.

3. OPERAZIONI PERITALI

In comune accordo con il legale dei debitori e i medesimi, il sottoscritto eseguiva una serie di sopralluoghi per individuare i beni staggiti e procedere ai rilievi del caso eseguendo anche un rilievo fotografico che si allega.

Tenuto conto che si tratta di più beni e che i pignorati sono due il sottoscritto ritiene di dividere i beni in diversi lotti partendo da quelli appartenenti ad un unico proprietario e proseguendo per quelli in comproprietà

4. RISPOSTA AI QUESITI

- Proceda l'esperto all'identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare.....

LOTTO 1)



DI PROPRIETA' DI

- Terreno sito alla Contrada Torre di Specchio o Torre Carnosa, in agro di Bari.

Trattasi di un terreno di forma rettangolare, sito all'estrema periferia di Bari lungo la litoranea per S. Giorgio, con fronte strada proprio lungo tale via. Il terreno, recintato sui quattro lati, è apparso al momento del sopralluogo completamente incolto.

- **DATI CATASTALI**

In Catasto terreni è individuato dalla particella 58 del foglio 44 con estensione di are 11,33 seminativo, classe 5, RD. Lire 3.965 RA. Lire 3.399, in ditta

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella 58 del foglio 44 di Bari è destinata secondo il P.R.G. approvato con decreto del Presidente della G.R.P. n. 1475 dell'8/07/76, e successive varianti approvate a "**area a verde pubblico – verde urbano e viabilità di P.R.G.**" La suddetta particella è compresa nelle aree assoggettate alla "**tutela delle zone di particolare interesse ambientale**" ai sensi dell'art. 1 della legge n. 431/85; (cfr. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bari in data 16 dicembre 1999).

- **Accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio.....**

Dall'esame della documentazione in atti si evince che il terreno sopra descritto è pervenuto al Sig. _____ per successione testata in morte di _____



e deceduto il 30 ottobre 1976, dichiarazione di successione n. 98 Vol. 680, trascritta a Bari il 10 Marzo 1982 al n. 7794. L'eredità si è devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Buquicchio di bari in data 29 Gennaio 1979, registrato a Bari il 14 Febbraio 1979 al n. 2900.

Al Signor _____ il predetto bene pervenne per atto anteriore al 1° gennaio 1973.

ISCRIZIONI

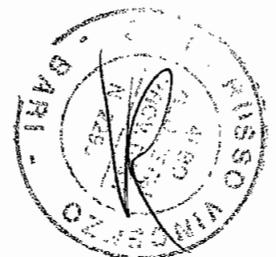
Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 5 giugno 1984 ai nn. 18960/1765 a favore Banca d'America e d'Italia SpA e contro

_____ per atto a rogito Notaio Buquicchio del 1 giugno 1984 per Lire 300.000.000 (s.c. Lire 160.000.000) gravante su villetta sita in Bari sulla Via San. Girolamo, 24 e 24/a nonché circostante giardino della superficie di circa mq. 1000 in catasto al foglio 8 particelle 605/1/2/3;

1. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di bari in data 12 novembre 1993 al n. 3546666 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro

per atto del Tribunale di Bari in data 11 novembre 1993, per lire 225.956.666 (s.c. Lire 165.165.666) gravante su tutti i beni immobili pignorati ed altri beni;

2. Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Bari in data 12 novembre 1993 al n. al n. 35467 a favore Banco



di Sicilia S. p.A, e contro

.con sede in Bari, per atto del Tribunale di Bari in data 11 novembre 1993, per Lire 269.966.090 (s.c. lire 164.3666.090) gravante su tutti i beni immobili pignorati ed altri beni;

3. Pignoramento trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Bari in data 13 novembre 1993 ai nn. 35630/27273 a favore Cassa di Risparmio di Puglia S.p.A. con sede in Bari, e contro

, notificato con atto dell'Uff. Giudiziario della Corte di Appello di Bari il 13 Novembre 1993 per il credito di Lire 50.410.000;

- **Proceda l'esperto all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati.....**

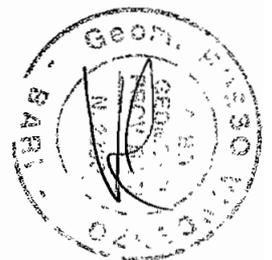
La particella di terreno come detto in precedenza ricade in "area a verde pubblico, verde urbano e viabilità di P.R.G." con il vincolo tra l'altro che è ubicata in una zona di particolare interesse ambientale, per questo su detto terreno non è possibile realizzare alcuna costruzione.

Per quanto sopra espresso si ritiene di applicare il seguente valore:

Valore a corpo pari ad euro 5.000,00 (cinquemila/00 euro).

LOTTO 2)

- **Diritto d'usufrutto su fabbricato rurale sito alla Contrada Martucelli in agro di Conversano, con le sue adiacenze, piazzali, aia e cortili,**



composto di cinque locali a piano terra e tre locali al primo piano, con circostante terreno per la superficie complessiva tra scoperto e coperto di circa are 52,62, riportato in catasto terreni alla Partita 3479 foglio 19 con le particelle: 55 per are 9.32; 57 per la porzione di fabbricato rurale; 58 per are 5.87; 235 per are 12.98; 236 per porzione di fabbricato rurale; 448 derivante dalla p.lla 139/b per are 3.47; 449 derivante dalla p.lla 54/b per are 3.26; 450 derivante dalla p.lla 167/b per are 1.25; 451 derivante dalla p.lla 1666/b per are 2.35.

Il bene così come descritto nel pignoramento risulta di proprietà di
mentre il Sig.

risulta usufruttuario generale.

Trattasi di una masseria fortificata edificata all'inizio del 1800, come si evince da un'iscrizione posta sulla facciata principale, ubicata in Contrada Martuccelli in agro di Conversano lungo la Via Vecchia per Mola ove è posto il cancello di accesso al terreno che la circonda.

La costruzione versa in un discreto stato di conservazione anche se sono necessari, a parere dello scrivente, alcuni interventi di carattere statico e di rifacimento di alcune coperture.

Trattasi quindi di una antica costruzione realizzata con struttura portante in conci di pietra, con presenza all'interno di archi e volte a botte e a vela e pavimento in chianche di pietra.

Allo stato attuale sono stati eseguiti solo pochi interventi di restauro tutti riguardanti gli ambienti a piano terra. Detti interventi sono consistiti



nell'eliminazione di alcune sopraffettazioni a piano terra e con la ripulitura di quelle che dovevano essere le vecchie stalle.

La masseria si compone di cinque grandi ambienti a piano terra e di tre ambienti a primo piano ove si trova l'unico servizio igienico esistente. I due piani sono posti in comunicazione tramite una scala interna in muratura che non presenta alcuna caratteristica di pregio.

E' presente anche una zona "sottotetto" con accesso da altra scala sempre in muratura ubicata nel primo vano posto a piano primo. La copertura di questa zona è costituita da travi in legno a vista e tegole esterne.

E' presente, esternamente alla masseria, sul lato destro di chi guarda frontalmente, un manufatto, anch'esso d'antica fattura, che probabilmente serviva in origine per il ricovero del fieno.

Esso è realizzato con conci di pietra ed ha copertura con travi di legno a vista e tegole; delle pareti esterne due sono completamente cieche e le altre due presentano delle aperture ad arco di notevoli dimensioni.

Il terreno circostante alla costruzione, completamente pianeggiante, risulta piantumato con alberi ornamentali: sono presenti due grandi Palme oltre ad alcuni alberi di particolare pregio ed una grande "pozza d'acqua" con vegetazione ricavata in un'antica concimaia.

DATI CATASTALI

Il bene risulta riportato in catasto terreni alla Partita 3479 foglio 19 con le particelle: 55 per are 9.32; p.lla 57 per la porzione di fabbricato rurale; 58 per are 5.87; 235 per are 12.98; 236 per porzione di fabbricato rurale; 448 derivante dalla p.lla 139/b per are 3.47; 449



derivante dalla p.lla 54/b per are 3.26; 450 derivante dalla p.lla 167/b per are 1.25; 451 derivante dalla p.lla 1666/b per are 2.35. in ditta

proprietaria e

usufruttuario generale

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le varie particelle di terreno ed il manufatto stesso ricadono, secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato nel 1999 dal Comune di Conversano, in zona "E1 – verde agricolo con I.F. 0,03 mc/mq, Masseria e in fascia di rispetto della masseria e della strada" e che ai sensi della delibera di C.C.n. 126 del 31/03/1989, l'area ricade nella seguente zona archeologica – "Zona 3: - ove il rilascio di concessioni edilizie o di autorizzazioni ad eseguire opere implicanti lavori di scavo sarà fatto previa comunicazione della data di inizio delle opere di scavo (con almeno 10 gg. di anticipo alla Soprintendenza Archeologica della Puglia).

Nelle zone di rispetto ambientale i fabbricati delle masserie, delle chiese rurali delle torri individuati nei grafici del P.R.G. sono tutti soggetti per qualsiasi tipo di trasformazione, a preventivo parere della sovrintendenza ai Monumenti.

Gli eventuali volumi da aggiungere devono essere staccati dai vecchi fabbricati sistemati in posizione a valle da salvaguardare il paesaggio.

Nel raggio di 100 ml. Dai confini del vecchio nucleo costruito, i nuovi volumi potranno al più uguagliare la volumetria degli edifici già esistenti.



- **Accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio.....**

Dall'esame della documentazione in atti si evince che il bene prima descritto è pervenuto per il solo usufrutto al Signor : per atto di acquisto a rogito Notaio Carmela Mongelli di Bari in data 13 gennaio 1993 registrato a Bari il 22 gennaio 19993 al n. 1050 e ivi trascritto il 22 gennaio 1993 ai nn. 3072/2645 dal Sig.

Al Signor per atto anteriore al 1973.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto attiene le iscrizioni e trascrizioni, ci si riporta a quanto relazionato per il LOTTO 1.

- **Proceda l'esperto all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati.....**

Per la determinazione del più probabile valore di vendita del bene come prima descritto, che proprio per le sue caratteristiche, non rientra fra quelli facilmente reperibili sul mercato immobiliare, non si può ricorrere a quelli che sono i normali criteri adoperati in caso di abitazioni o locali commerciali, ovvero indagini di mercato presso agenzie immobiliari, comparazioni con immobili aventi caratteristiche simili strutturali, di ubicazione, vetustà ecc.

La determinazione del valore dell'immobile viene quindi fatta in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U. il quale ha tenuto conto di una serie di fattori che di seguito vengono meglio specificati.

L'immobile, come già detto, si presenta in un discreto stato di manutenzione, non si evidenziano grossi sconvolgimenti nella struttura originaria e anche dal punto di vista della sua integrità essa appare in discreto stato non riscontrandosi grosse lesioni o dissesti statici. Il sottoscritto ha tenuto conto anche dell'ubicazione dell'immobile ovvero della sua vicinanza al centro abitato (circa 6 km.) e della presenza del terreno circostante anche se non di notevoli dimensioni; non ha ritenuto invece, viste le caratteristiche dell'immobile, che esso possa essere trasformato in un'attività turistica tipo sala ricevimenti o agriturismo e quindi eseguire la valutazione in base al criterio di trasformazione o di redditività del bene.

Si precisa che la zona è servita dalla corrente elettrica, ma è priva di acqua potabile e di fognatura.

Il sottoscritto ritiene che il bene debba essere valutato a corpo e non a misura ovvero nella sua interezza e che il più probabile valore di mercato sia di € **250.000,00 (duecentocinquantamila/00)**.

Il bene è gravato da pignoramento su usufrutto a favore di

pertanto il suo valore corrisponde applicando al valore intero il tasso legale che attualmente è del 2,5% e moltiplicando l'annualità così ottenuta per il coefficiente 26 determinato in base all'età dell'usufruttuario (54 anni)

$U = V_m \times r \times C_f$, ovvero $U = 250.000,00 \times 0.025 \times 26 = 162.500,00$ euro.

Tuttavia a parere del C.T.U. l'importo così determinato deve essere abbattuto di un 60%, tenuto conto che è difficile ipotizzare utilizzazioni del bene tali da garantire la redditività annua teorica di euro 6.250



(euro 162.500 / 26) Pertanto, il valore dell'usufrutto viene ridotto a **euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).**



IN PROPRIETA INDIVISA TRA

LOTTO 3)

- Piano seminterrato sito in Bari alla Via San. Girolamo n. 24/A di vani 4 con annesso scantinato non ancora censito nel NCEU ma denunciato all'UTE con scheda n. 1111 del 4/05/1974;

In sede di sopralluogo e dalla lettura degli atti allegati (visure atti di proprietà e certificati catastali) nonché da ulteriori indagini svolte dal sottoscritto C.T.U. presso il catasto di Bari, il bene pignorato non consta di "Piano seminterrato sito in Bari alla Via San. Girolamo n. 24/A di vani 4 con annesso scantinato non ancora censito nel NCEU ma denunciato all'UTE con scheda n. 1111 del 4/05/1974, come descritto nella relazione notarile, bensì di "locale al piano seminterrato facente parte di un fabbricato avente accesso da Via San Girolamo n. 24/a posto sotto le palazzine "D" ed "E".

Detto locale inizialmente indiviso di proprietà dei Sigg.

è stato in piccola parte venduto con atto Notaio Buquicchio del 4 giugno 1980 (Rep. 9235 Raccolta n° 2217) e quindi molto prima del pignoramento, mentre la restante è rimasta di proprietà di entrambi i debitori.

E stato eseguito nel gennaio 1993 il frazionamento (che si allega in copia insieme all'atto di vendita) e quindi il locale seminterrato



inizialmente riportato al N.C.E.U. al Fg.8 P.IIa 68 sub 6 di consistenza Mq. 163,00 si è scisso in Fg. 8 P.IIa 68 sub 20 di consistenza Mq. 133,00 di proprietà e sub. 21 di consistenza Mq. 30,00 di proprietà

➤ **DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**

Trattasi di locale ad uso deposito al piano seminterrato avente unico accesso da una piccola porta in ferro posta sul viale interno del Viale condominiale del complesso che ha accesso da Via San Girolamo 24/a e discendendo 5 gradini.

Il locale ha una altezza interna di m.3,00 ed è illuminato ed areato da n° 6 finestre alte; il locale ha una forma allungata ed è composto da una prima zona di forma rettangolare collegata ad un'altra di notevoli dimensioni di forma quadrangolare tramite uno stretto corridoio largo circa 2,00 metri.

Come si evince dalla lettura dell'atto di compravendita prima indicato, detto locale è gravato da una servitù attiva di passaggio a favore del proprietario del locale attiguo (quello venduto con l'atto prima indicato) al fine di consentire l'accesso alla centrale termica.

- **Accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio.....**

Il bene, nella sua completa consistenza, è pervenuto ai Sigg.

con atto a rogito Notaio Enzo Fornaro di Bari del 7 febbraio 1975 registrato a Bari il 18 febbraio al n° 2420;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto attiene le iscrizioni e trascrizioni, ci si riporta a quanto relazionato per il LOTTO 1

- **Proceda l'esperto all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati.....**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha eseguito una stima comparativa tra immobili aventi caratteristiche simili o meglio visto che in zona non sono stati rilevati beni con simili caratteristiche il sottoscritto a riparametrato i valori di altri locali sempre al piano seminterrato tenendo conto in questo caso della posizione, dell'accesso che come precedentemente detto è estremamente difficoltoso e solo pedonale, della presenza di una grossa "strozzatura" che non consente una piena fruizione del bene, della sua vetustà (circa 30 anni) ed infine della circostanza che esso è gravato da una servitù attiva di passaggio.

Sono stati rilevati valori oscillanti tra i 1.000 e 1.200 euro/Mq. il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover prendere in esame il valore più basso e ridurlo del 60% in considerazione di quanto sopra esposto per cui avremo:

Superficie da considerare mq. 135,00 circa comprensivo della comproprietà dei muri)

Valore Mq. $1.000 \times 40\% =$ Euro 400,00 (quattrocento/00).

Valore del bene : Mq. 135,00 x euro 400,00 = Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00).

LOTTO 4)

- Appezamento di terreno sito in Bari alla Via Glomerelli..



Trattasi di un terreno di forma rettangolare, sito alla periferia di Bari quasi ad angolo tra la Via Bruno Buozzi e la Via Glomerelli, con fronte strada proprio lungo tale via. Il terreno, recintato sui quattro lati, è apparso al momento del sopralluogo completamente incolto. E' presente un piccolo fabbricato rurale in tufo parzialmente crollato.

➤ **DATI CATASTALI**

In Catasto terreni è individuato nel foglio 26 dalle particelle 8 di are 50,49 mandorleto con reddito agrario di euro 9,13; -9 di are 32,71 uliveto con reddito agrario di euro 10,98 e 10 di are 00,32 sulla quale è ubicato il fabbricato rurale. In Ditta

proprietario per ½ e

proprietario per ½.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle 8 - 9 e 10 del foglio di mappa 26 di Bari sono destinate secondo il P.R.G. approvato con decreto del Presidente della G.R.P. n. 1475 dell'8/07/76, e successive varianti approvate a "**area a verde pubblico – verde di quartiere**"; (cfr. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bari in data 16 dicembre 1999).

- **Accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio.....**

Dall'esame della documentazione in atti si evince che il terreno sopra descritto è pervenuto al Sig. _____ per successione testata in morte di _____





e deceduto il 30 ottobre 1976, dichiarazione di successione n. 98 Vol. 680, trascritta a Bari il 10 Marzo 1982 al n. 7794. L'eredità si è devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Buquicchio di bari in data 29 Gennaio 1979, registrato a Bari il 14 Febbraio 1979 al n. 2900.

Al Signor _____ il predetto bene pervenne per atto anteriore al 1° gennaio 1973.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto attiene le iscrizioni e trascrizioni, ci si riporta a quanto relazionato per il LOTTO 1

- **Proceda l'esperto all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati.....**

La particella di terreno come detto in precedenza ricade in "area a verde pubblico, verde di quartiere" su detto terreno non è possibile realizzare alcuna costruzione, ma è possibile stante l'art. 33 del regolamento comunale, l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per l'allenamento, ecc, con determinate prescrizioni quali distanze dai confini, dalle strade, ecc. pero con lotto minimo della maglia di 50.000 mq. Detto terreno potrebbe essere espropriato dal Comune per realizzare quanto previsto dal regolamento Comunale al precitato articolo visto anche all'intorno di altri terreni e di attività diverse. Il sottoscritto C.T.U. ritiene quindi che in tale ottica che deve essere valutato il valore del terreno e di attribuirli un **Valore a corpo di euro 60.000,00 (sessantamila/00 euro).**



LOTTO 5)

- Villetta sita in Bari sulla Via San. Girolamo con accesso dai civici 24 e 24/a, composta da piano seminterrato ad uso deposito di due ampi locali; di un piano rialzato di 3 vani ed accessori, di un primo piano anch'esso di tre vani ed accessori nonché del circostante giardino della superficie di circa 1000mq.

DATI CATASTALI

Il bene è riportato al N.C.E.U. alla Partita 68384 già 68327, foglio 8 particelle 605/1, Via San. Girolamo 24 p.t. categ. A/3 cl. 4 vani 5 con rendita di euro 710,13; 605/2 Via San Girolamo 24 piano 1 categ a/3 cl.4 vani 5 con rendita di euro 710,13; 605/3 Via San. Girolamo 24 piano s1 categ. C/2 cl. 1 mq. 67,00 con rendita di euro 314,88 tutti intestati a

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una intera palazzina su tre livelli, piano seminterrato, rialzato e primo, con circostante terreno, alla quale si accede percorrendo il viale condominiale del civico 24 di Via San Girolamo sino a giungere al cancello di ingresso carrabile e pedonale contraddistinto dal c.n. 24/a posto lunga la recinzione che delimita il giardino di pertinenza della palazzina.

Attualmente l'intera palazzina è adibita a "Casa Alloggio" gestita dall'EN.A.I.P. Bari con contratto di locazione scadente nel 2006.

Essa infatti presenta una distribuzione degli ambienti ai vari piani modificata in funzione di tale uso ed anche esternamente è stata realizzata, in conformità alle norme di legge, la scala di sicurezza.



Il piano rialzato è costituito da due ampi vani, da un locale ad uso cucina e da un servizio igienico; il piano primo invece è suddiviso in quattro vani dove vengono alloggiati per la notte i ragazzi, un vano adibito a lavanderia e due servizi igienici; il piano seminterrato invece è composto da un unico vano di notevoli dimensioni.

La palazzina si presenta in discreto stato di manutenzione esterna ed anche l'interno dell'edificio versa tenuto conto dell'uso attuale versa in discreto stato.

Esso presenta al piano seminterrato, pavimentazione in marmette di cemento ed infissi esterni in ferro; il piano rialzato ha pavimentazione in ceramica, infissi interni ed esterni in legno e tapparelle in PVC; i bagni sono muniti di tutti i sanitari e hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica; l'impianto elettrico è a norma; il riscaldamento è autonomo con caldaia funzionante a gas metano.

Il giardino di pertinenza, dell'estensione di oltre 1.000 Mq, è risultato ben curato e con la presenza anche di piante ad alto fusto ed illuminazione.

➤ **DATI CATASTALI**

In Catasto l'intero fabbricato è riportato al foglio 8 part. la 605 e con i subalterni - 1 piano rialzato (terra per il catasto) zona censuaria 2 categoria A/3 consistenza n° 5 vani 710,43; sub 2 per il primo piano con la stessa categoria, e rendita uguale a quella precedentemente indicata: infine al locale seminterrato è stato assegnato il sub.3 con categoria C/2 consistenza Mq.67,00 e rendita di euro 314,88. Il tutto in Ditta



proprietario per ½ e

proprietario per ½.

- **Accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio.....**

Il bene, nella sua completa consistenza, è pervenuto ai Sigg.

per 1/5 ciascuno, quota gravante da usufrutto

uxorio a favore di , a

seguito di successione legittima in morte di

e deceduto il 10 Marzo 1975, dichiarazione di successione n. 29 vol. 576 trascritta a Bari il 9 maggio 1977 al n. 11671 e successivo atto di divisione, a rogito Notaio Michele Buquicchio di Bari in data 22 maggio 1984, registrato a Bari l'8 giugno 1984 e ivi trascritto il 5 giugno 1984 al n. 18966, veniva attribuito in parti uguali ai signori

Al Signor SUGLIA Giuseppe per atto anteriore al 1° gennaio 1973.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto attiene le iscrizioni e trascrizioni, ci si riporta a quanto relazionato per il LOTTO 1

- **Proceda l'esperto all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati.....**

La determinazione del più probabile valore di vendita del bene come prima descritto, viene eseguita col metodo comparativo sulla base delle quotazioni medie di mercato per immobili aventi caratteristiche simili, desunte da informazioni prese anche presso agenzie immobiliari della zona.





A tal fine si sono presi in considerazione i seguenti elementi:

- la superficie lorda del bene che è stata calcolata in complessivi mq. 230,00 (con la riduzione al 50% del piano seminterrato) oltre al giardino di circa mq. 1.000,00

Sono stati altresì presi in considerazione i seguenti elementi:

- Ubicazione:

Il bene è ubicato in una zona periferica della città, ma in forte espansione, servita da importanti collegamenti viari (svincolo tangenziale direzione Foggia e direzione Brindisi) e nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto.

- Stato di conservazione e manutenzione

L'intero stabile versa in uno stato di conservazione buono.

- l'utilizzazione

Trattandosi di intera palazzina lo scrivente ritiene che essa abbia tutte le caratteristiche per un utilizzo come ufficio o scuola come quella attualmente esistente.

Quotazioni di mercato relativa ad immobili simili di nuova o recente costruzione, da 1.200,00 a 2.300,00 €/mq, tenuto conto della vetustà del bene, delle sue condizioni e della presenza del giardino, che viene quindi compreso nel prezzo il sottoscritto ritiene di dover applicare la quotazione media di mercato pari ad euro 1.750,00 /mq.

Per quanto sopra avremo:

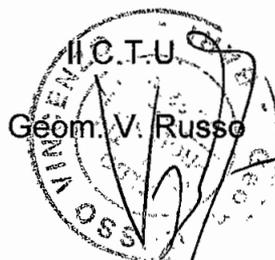
Mq. 230,00 x € 1.750,00 = € 402.500 (euro

quattrocentoduemilacinquecento/00) valore questo che costituisce il più probabile valore di vendita del bene pignorato.



Tutto ciò rassegna il sottoscritto C.T.U. in relazione all'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari 30/03/2004



Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Visure presso la Conservatoria;
- Visure ed atti catastali;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione ipocatastale in atti;
- Specifica delle competenze.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Add. - 8 APR. 2004

Relazione dello C.T.U.

Studio Tecnico
Geom. V. Russo
Vico I° Palermo, 2
Tel. 080/5331131
70050 Bari- S. Spirito

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DR. TRAVERSA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1060/93

PROMOSSO DA

CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA

CI

PLANIMETRIE - ATTI CATASTALI - DOCUMENTAZIONE

C.T.U. GEOM. VINCENZO RUSSO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DR.TRAVERSA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1060/93 R.G.E.

PROMOSSO DA

CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA S.p.A.

C/

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA DAL C.T.U.

- 1) Nota di trascrizione ed atto di vendita relativo al locale sito in Bari alla
Via San Girolamo 24 – 24/a frazionato in due locali;
- 2) Planimetrie catastali dell'attuale stato dei luoghi;
- 3) Accertamento della consistenza e categoria effettuato dall'ufficio tecnico
erariale di Bari;
- 4) Planimetrie palazzina sita in Bari alla Via San. Girolamo 24 – 24/a;
- 5) Visura ipotecaria presso la conservatoria di bari;

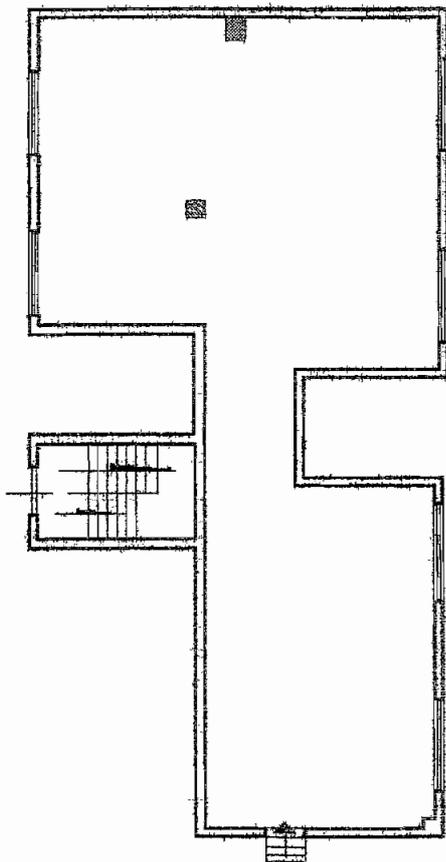


CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARI via S. GIROLAMO civ. 24

PIANO SEMINTERRATO

H = 3,00



VIALE CONDOMINIALE

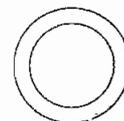
VIALE CONDOMINIALE

VIALE CONDOMINIALE

E' CONFORME
ALL'ATTUALE STATO
DEI LUOGHI.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. BRIZZI NICOLA
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali
F. 8
n. 68 sub. 20

collegio dei geometri
della provincia di BARI n. 1800
data Firma Nicola Brizzi

RISERVATO ALL'UFFICIO

PROF. 136656/2002
PROF. 1055/2002

A.



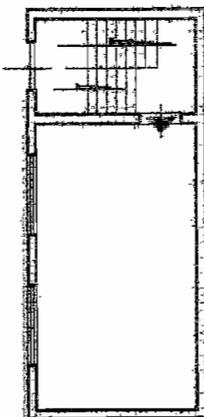
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARI via S. GIROLAMO civ. 24

PIANO SEMINTERRATO

H = 3,00

VIALE CONDOMINIALE



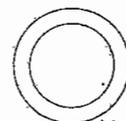
PROPRIETA'

VIALE CONDOMINIALE

E' CONFORME ALLO
ATTUALE STATO DEI
LUGHI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. BRIZZI NICOLA
(Titolo, cognome e nome)

Geom. **NICOLA BRIZZI**
Bari

RISERVATO ALL'UFFICIO

PROT. 136656/2002

PROT. 1055/2002

Identificativi catastali
F. 0
n. 68 sub. 21

Iscritto all'albo dei GEOMETRI collegio dei geometri
della provincia di BARI n. 1800

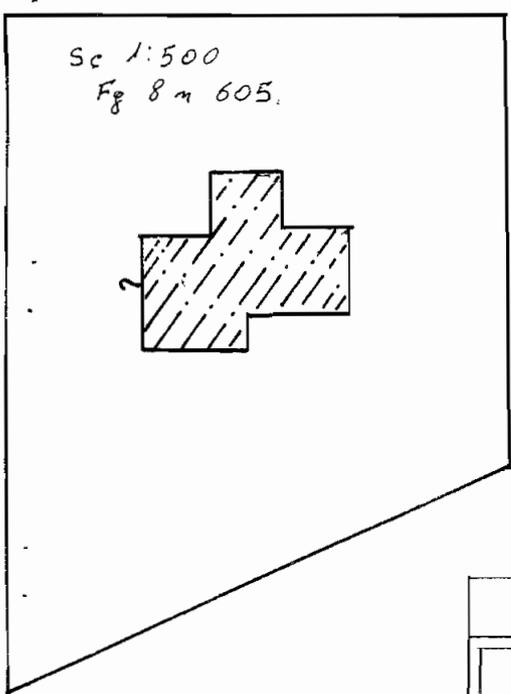
della provincia di BARI n. 1800
data Firma Nicola Brizzi
ISCRIZ. ALBO N° 1800



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

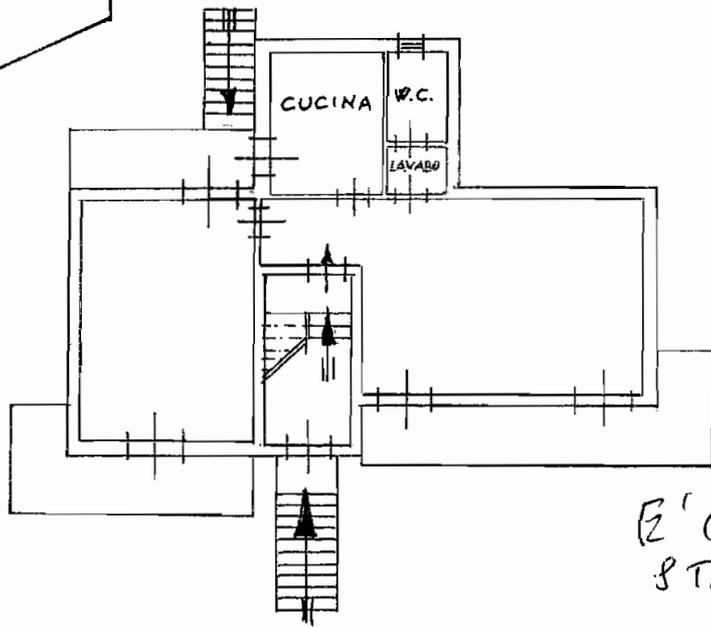
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARI via S. GIROLAMO civ. 24



PIANO
RIALZATO
H = 3,00

STESSA DITTA



STESSA
DITTA

STESSA
DITTA

E' CONFORME ALLO
STATO DEI LUOGHI

STESSA DITTA

E

NUOVA STRADA DI P.R.G.



ORIENTAMENTO



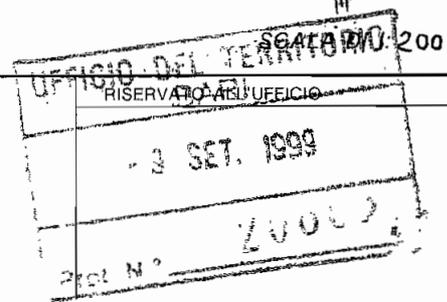
ALLEGATA AD ISTANZA
500 37 n. 1/1577/99

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dall' ING. CALIA RAFFAELE
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali
F. 8
n. 605 sub. 1

Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di BARI n. 2573
data 7-9-1999 Firma [Signature]



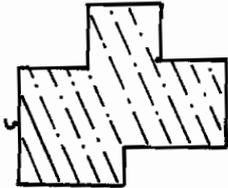


CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARI via SAN GIROLAMO civ. 24

Sc. 1:500
Fg 8 n 605

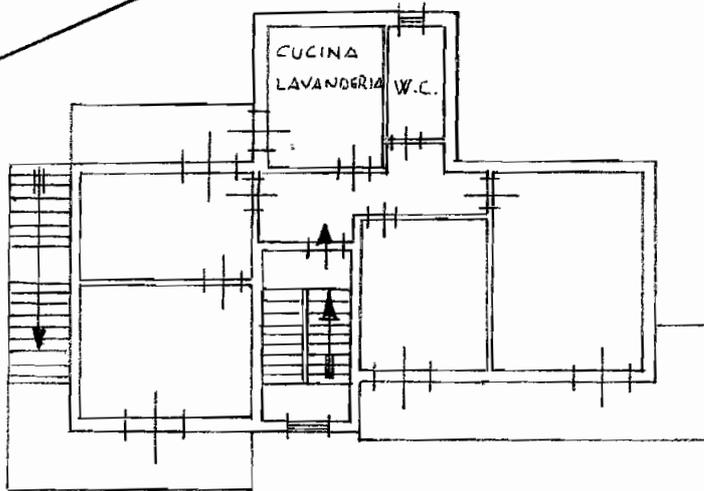


STESSA DITTA

PIANO
1°

H = 3,00

STESSA
DITTA



STESSA
DITTA

E' CONFORME ALLO
STATO DEI LUOGHI

STESSA DITTA

E

NUOVA STRADA DI P.R.G.

Stamp: *ML/91*

ORIENTAMENTO



AD DIVISIONE
2037 N° 7/1577/FE

Declarazione di N.C.
denuncia di variazione

Compilata dall' ING. CALIA RAFFAELE
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di BARI n. 2573
data 7-9-1999 Firma mi

Identificativi catastali
8
605 sub. 2

Stamp: **SECTORIO** 200
Stamp: **RISERVATO ALL'UFFICIO**
Stamp: **999**
Stamp: **2000**



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

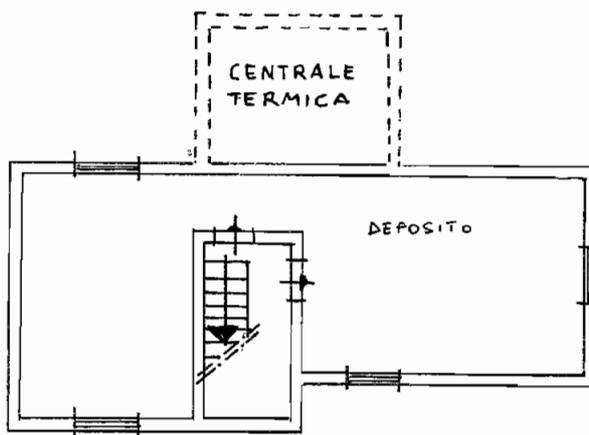
Planimetria di u.i.u. in Comune di BARI via SAN GIROLAMO civ. 24

PIANO
SEMINTERRATO

H = 3,00

STESSA DITTA

STESSA
DITTA



STESSA
DITTA

E' CONFORME ALLO
STATO DELL'UOMO

STESSA DITTA

E

NUOVA STRADA DI P.R.G.

ORIENTAMENTO



SCALA DT. 200

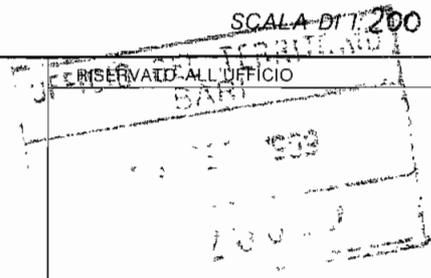
ALLEGATA AD ESATTA
920 37 N° 7/2577/8P

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dall'ING. CALIA RAFFAELE
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali
F. 8
M. 605 sub. 3

Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di BARI n. 2573
data 7-9-1999 Firma U...



Ally

Studio Tecnico
Geom. V. Russo
Vico I° Palermo,2
Tel. 080/5331131
70050 Bari- S. Spirito

Stella CTR

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DR.TRAVERSA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1060/93

PROMOSSO DA

CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA

CI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C.T.U. GEOM. VINCENZO RUSSO





Figura 26: Locale sito in Bari alla Via San Girolamo 24 - 24/a – Viale di accesso condominiale.



Figura 27: . Locale sito in Bari alla Via San Girolamo 24 - 24/a – porta di accesso al locale seminterrato.

Figura 28 . Locale sito in Bari alla Via San Girolamo 24 - 24/a – porta di accesso al locale seminterrato; si nota come detto accesso sia solo pedonale per la presenza anche di gradini oltre che per le dimensioni della porta.





Figura 29: Palazzina alla Via San Girolamo 24 – 24/a, accesso da strada interna condominiale .



Figura 30: . Palazzina alla Via San. Girolamo 24 – 24/a - Facciata esterna



Figura 31: Palazzina alla Via San Girolamo 24 – 24/a, l'ampio cortile interno ed il giardino .



Figura 32: . Palazzina alla Via San. Girolamo 24 – 24/a - scala di sicurezza esterna.



Figura 33: Palazzina alla Via San Girolamo 24 – 24/a, piano seminterrato, si nota il pavimento in marmette di cemento.





Figura 34: Palazzina alla Via San Girolamo 24 – 24/a, piano rialzato, aula didattica.



Figura 35: . Palazzina alla Via San. Girolamo 24 – 24/a - piano primo, il disimpegno che porta alle stanze destinate a dormitorio



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione integrativa del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 1060/ 1993

Cassa di Risparmio di Puglia SpA vs Sigg.

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Marina Cavallo

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Indice

Formulazione del quesito.....	pag. 3
Premessa.....	Pag. 4
Identificazione dei n 2 Lotti.....	pag. 4
Descrizione analitica del Lotto n 3	pag. 6
Riproduzione fotografica del Lotto n. 3	pag. 7
Verifiche della documentazione acquisita c/o Comune di Bari	pag. 16
Calcolo della superficie commerciale del Lotto n 3	pag. 18
Procedura stima del Lotto n 3	pag. 18
Valore di mercato del Lotto n 3	pag. 19
Valore a base d'asta del Lotto n 3	pag. 20
Descrizione analitica del Lotto n 4	pag. 20
Riproduzione fotografica del Lotto n. 4	pag. 21
Certificato di destinazione urbanistica delle particelle / Terreni	pag. 26
Procedura stima del Lotto n. 4	pag. 26
Valore di mercato ed a base d'asta del Lotto n 4	pag. 27



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Egr. Sig. Giudice
Dott.ssa Marina Cavallo

Relazione integrativa del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 1060/1993

Cassa di Risparmio di Puglia SpA vs Sigg.

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Marina Cavallo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva in epigrafe.

Oggetto del quesito

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima aggiornata dei beni pignorati secondo le richieste in atti, tenendo conto delle attuali condizioni e stato di manutenzione degli immobili e/o n. 2 Lotti oggetto di valutazione ed in particolare della legittimità urbanistica del locale ad uso deposito, **in sostituzione** del precedente e/o originario consulente tecnico d'Ufficio Geom. Vincenzo Russo.

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729



Premessa

La seguente relazione è il risultato di n.1 accurato sopralluogo e verifiche eseguite presso i n. 2 Lotti facenti parte del pignoramento immobiliare, in accordo alle richieste agli atti, previa comunicazione e/o accordi con le parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Archivio Notarile e dell'Ufficio tecnico del comune di Bari.

Gli immobili e/o n.2 Lotti oggetto di valutazione nella presente integrazione peritale, consistono in un locale ad uso deposito (Lotto n.3) ed in n. 2 particelle / terreni oltre ad un rudere/ fabbricato ivi insistente (Lotto n.4), tutti ubicati nel Comune di Bari sia pure in n 2 differenti quartieri/zone.

1. Identificazione del Lotto n. 3 come denominato agli atti

L'immobile/ Lotto n. 3 oggetto di valutazione indicato agli atti ed identificato con assoluta certezza dal Ctu, consiste **in un locale ad uso deposito** sito in Bari alla Strada San Girolamo con duplice possibilità di accesso dal civico n. 24 o 24/a, al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione comprendente altri n. 2 piani fuori terra in sopra elevazione.

1.1 Le coordinate catastali aggiornate del Lotto n. 3 sono:

1. Foglio n. 8 part.68 sub 20 Categoria C2 Rendita catastale € 625,07
(cfr all. n. 1 e 2 / visura storica e planimetria catastale attuale)

2. Identificazione del Lotto n. 4 come denominato/individuato agli atti

2.1 Le coordinate catastali aggiornate del Lotto n. 4

Il lotto n.4 così come denominato ed indicato agli atti, è costituito dalle seguenti n. 2 particelle/ terreni di forma rettangolare oltre al fabbricato diruto della limitata superficie catastale di 32 mq tra loro adiacenti e confinanti, rappresentate sullo Stralcio di mappa catastale delle particelle (All. n.3).



-Foglio di mappa n.26 particella n.8 Mandorleto S = 5.049,00 mq
(All.n.4: Visura storica immobile del foglio di mappa n.26 particella n.8) ;

-Foglio di mappa n.26 particella n.9 Uliveto S = 3.271,00 mq
(All. n.5: Visura storica immobile del foglio di mappa n.26 particella n.9) ;

-Foglio di mappa n.26 particella n.10 Fabbricato diruto S = 32,00 mq
(All.n.6 : Visura storica immobile del foglio di mappa n.26 particella n.10)
Il suddetto lotto n. 4 è ubicato in Bari , contesto urbanizzato, alla Via Glomerelli nelle immediate vicinanze dell'intersezione / rotatoria con la ben nota Via Bruno Buozzi.

2.2 Titolo di proprietà del locale ad uso deposito / Lotto n.3

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo ha acquistato il titolo di proprietà da parte dei Sigg. _____ del locale oggetto di valutazione (all. n.7) e che riguarda l'intero ed originario piano seminterrato alienato dai costruttori Sigg. _____, **PRIMA** del frazionamento che generò il sub 20 già indicato agli atti ed oggetto di valutazione come Lotto n.3, a rogito del Notaio Dr. Enzo Fornaro del 07/021975.

2.3 Caratteristiche del lotto n. 3

Confini di proprietà del Lotto n. 3

Il locale è caratterizzato dai seguenti confini:

a Nord Est con Area esterna Condominiale ;

a Sud Est in parte con la Proprietà / altro locale del Sig. _____ ed in parte con l'area esterna Condominiale ;

a Sud Ovest con area esterna Condominiale

2.4 Stato di possesso dell' immobile / Lotto n.3

Al momento del sopralluogo, eseguito in maniera congiunta alla presenza del Sig. _____ che ha prestato una piena e cortese disponibilità , il locale ad uso deposito era occupato da suppellettili di vario genere e/o materiali e scatoli



che secondo quanto dichiarato dal Sig _____ sono di proprietà di terzi , senza alcun tipo di contratto e/o impegno particolare , oltre a n. 2 caldaie a basamento dismesse e n. 2 serbatoi cilindrici ed _____ in acciaio del precedente impianto di riscaldamento centralizzato (cfr. verbale / all.n.17).

3.Descrizione analitica del Lotto n.3 foglio n. Foglio n. 8 part.68 sub 20

Il locale è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale che comprende altri n. 2 piani in sopra elevazione con una struttura latero cementizia ed un'altezza utile netta interna di 3.05 m; la distribuzione geometrica dell'ambiente è sostanzialmente coincidente con quella evidente dalla planimetria catastale (all. n.2)

3.1 Condizioni di uso e manutenzione del locale

Le condizioni dell'immobile, come si evince dalle foto seguenti, sono in generale **scadenti** , in quanto l'intonaco e relativa tinteggiatura sono del tutto mancanti su varie pareti e laddove esistente è in gran parte ammalorato come la tinteggiatura ed anche il soffitto è in scadenti condizioni come del resto la pavimentazione costituita da marmette in cemento, tracce di umidità diffuse.

Inoltre, si segnala l'esistenza delle tubazioni dell'impianto fognario condominiale, attive che configurano l'esistenza di una servitù di passaggio anche per le necessarie operazioni di manutenzione.

Nel passato, lo stesso locale ospitava la centrale termica dell'impianto del riscaldamento centralizzato e condominiale, allo stato attuale dismesso: a tutt'oggi, si è riscontrata l'esistenza di n. 2 serbatoi in acciaio di accumulo del gasolio che alimentava le n. 2 caldaie per la produzione del fluido termovettore (acqua calda) oltre alla rete di tubazioni in acciaio e staffate all'intradosso del soffitto.

4.Impianti tecnologici

4.1 Impianto di riscaldamento

Il ctu non ha riscontrato l'installazione di un impianto di riscaldamento a servizio del locale, peraltro da NON prevedere in quanto adibito a deposito.



4.2 Impianto elettrico

L'impianto elettrico richiede una verifica e/o adeguamento normativo.

4.3 Impianto idrico

Il locale non è caratterizzato da un'alimentazione idrica a servizio per es. di un bagno (non riscontrato) e/o di un lavandino/ pilozzo per quanto sia stato possibile (nell secondo caso) accertare vista l'enorme quantità di materiali e/o scatole depositate.

5. Riproduzione fotografica del locale ad uso deposito / Lotto n 3



Foto n.1 Possibilità di accesso dal civico n. 24/A Strada S Girolamo, Bari





Foto n.2

Possibilità di accesso dal civico n. 24/ Strada S Girolamo, Bari



Foto n.3 Viale condominiale con direzione verso il locale de quo





Foto n.4

Unico Ingresso / porta color rosso di accesso nel locale / Lotto n.3





Foto n.5 Prospetto parallelo ed opposto alla Strada S Girolamo con l'indicazione della porta color rosso di accesso nel locale seminterrato



Foto n.6 : Scadenti condizioni dell'intradosso del solaio e delle pareti





Foto n.7: Serbatoio di accumulo gasolio dell'impianto di riscaldamento centralizzato dismesso da tempo



Foto n.8

n. 2 caldaie, serbatoio di accumulo gasolio e tubazioni dell'impianto di riscaldamento dismesso da tempo ; inoltre, pareti del locale **non** intonacate





Foto n.9

Tubazioni dell'impianto di riscaldamento centralizzato dismesse, staffate all'intradosso del solaio



Foto n.10 Deposito di materiali di vario genere





Foto n.11 Tubazioni attive del Condominio (nero ed arancio) , in alto invece tubazioni dell'impianto di riscaldamento centralizzato dismesso



Foto n.12 Deposito di biciclette e materiali di vario genere





Foto n.13
Generali scadenti condizioni delle pareti e solaio del locale



Foto n.14





Foto n.15



Foto n.16

Tubazioni attive del Condominio (nero ed arancio) , in alto invece tubazioni dell'impianto di riscaldamento centralizzato dismesso.





Foto n.17

6. Verifiche tecniche eseguite presso il Comune di Bari

Il ctu ha acquisito e richiesto al Comune di Bari la documentazione tecnica e progettuale dell'immobile oggetto di valutazione anche al fine di verificare la legittimità urbanistica che naturalmente ha la sua importanza nella valutazione : la stessa documentazione tecnica e titoli abilitativi sono allegati alla presente relazione tecnica integrativa.

6.1 Verifica della Legittimità urbanistica dell' immobile

Le verifiche eseguite dal ctu presso il Nuovo catasto edilizio urbano e l'Ufficio tecnico del Comune di Bari consentono di affermare con ragionevole certezza che l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato in seguito al rilascio della concessione edilizia n. **882 del 1972** (all. n.8) e successiva variante n. 945/1973 del 1973 che riguardava espressamente la costruzione del piano seminterrato (all. n.9) di cui si allega anche il relativo progetto del piano seminterrato per l'intero fabbricato (all. n.10) .



Il ctu ha altresì acquisito **il certificato di agibilità** dell'intero fabbricato e del piano seminterrato con il locale qualificato ad uso deposito e centrale termica al piano seminterrato (all. n.11).

6.2 Richiesta della sanatoria del frazionamento del locale

In seguito al frazionamento del locale associato alla vendita di una parte del locale originario al Sig. , i Sigg. ed il precedente e suddetto proprietario dell'altra parte del locale frazionato richiesero al Comune di Bari la sanatoria del frazionamento del locale (all. n.12) , allegando il relativo progetto (all. n.13) e di cui il Ctu allega uno stralcio per un impatto visivo più rapido (all. n.14).

Il Comune di Bari espresse un assenso favorevole al frazionamento, richiedendo nel lontano 2002 il pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00 (all. n.15),**NON** essendo disponibile all'interno della documentazione tecnica ricevuta dal Comune di Bari la copia della ricevuta del pagamento del suddetto importo.

Pertanto, essendo decaduta la suddetta istanza di frazionamento del locale , alla luce della normativa vigente, occorre ripresentare la CILA (comunicazione inizio lavori) tardiva e/o in sanatoria con il pagamento della sanzione di € 1.000,00 ai sensi art. 6/bis del D.P.R n. 380/01.

6.3 Apertura della porta sul prospetto parallelo ed opposto

Il ctu, dall'analisi della documentazione ricevuta, ha verificato che sul progetto in variante n. 945/1973 autorizzato dal Comune di Bari (all. n.10) **non** è riportata l'apertura della porta di ingresso nel locale sul prospetto parallelo ed opposto alla Strada San Girolamo.

La regolarizzazione della suddetta difformità comporta il pagamento al Comune di Bari della sanzione di € 516,00 ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/01 come SCIA in accertamento di conformità.



7. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale ed effettiva dell'immobile riferendosi all'importante norma UNI 10750/ 2005 ed al DPR n. 138/98 in base ai quali, il computo delle superfici coperte deve tener conto oltrechè della superficie utile netta anche di quella dei tramezzi interni e delle pareti esterne.

Alla luce di quanto sopra indicato ed in base alle misurazioni eseguite in loco dal ctu, la superficie commerciale del locale oggetto di valutazione è intorno a **152,00 mq.**

7.1. Procedura di stima del locale / Lotto n.3

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il valore dell'immobile in oggetto contattando i principali operatori del settore di Bari.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati ;
- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- l'estetica;
- quota di edificazione dell'immobile ;
- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- salubrità dei luoghi ;
- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;
- le condizioni politiche /sociali del momento;



- grave crisi economica del momento che comporta una consistente riduzione dei valori di mercato.

Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti della legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell' appartamento, in oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità, attraverso una ricerca di mercato presso qualificate agenzie immobiliari di Bari, tenuto conto altresì delle indicazioni della banca dati dell' Agenzia delle Entrate (OMI).

Ora, attesa la circostanza che il locale oggetto di valutazione è sostanzialmente appetibile ai proprietari degli immobili e/o appartamenti facenti del sovrastante complesso edilizio per utilizzarlo come **deposito** sia pure non comunicando in maniera diretta con l' appartamento, il relativo valore commerciale deve essere commisurato a quello degli stessi appartamenti dei quali sono noti i possibili valori di mercato.

7.2 Valore di mercato del Lotto n.3

In base ai suddetti parametri, il più probabile valore di mercato del locale oggetto di valutazione, è pari a € 68.400,00 corrispondente ad una valutazione di €/mq 450,00 **SE** l' immobile fosse stato in condizioni normali che con l' abbattimento del 15% imposto dall' Ufficio per tener conto di possibili vizi occulti diventa **€ 58.140,00**.

Al suddetto importo, tuttavia, considerate **le attuali scadenti condizioni dell' immobile** occorre portare in detrazione un costo di circa € 15.000,00 per la fornitura e posa in opera dell'intonaco, rimozione e rifacimento di quello ammalorato, tinteggiatura dell'intero locale e del soffitto, oneri della sicurezza etc, giungendo quindi all'importo di **€ 43.140,00**, oltre ai seguenti oneri per la regolarizzazione urbanistica del locale e delle conseguenti spese tecniche.



7.3 Oneri per la regolarizzazione urbanistica del locale deposito/ Lotto n.3

€ 1.000,00 x la sanatoria del frazionamento e/o CILA tardiva art. 6/bis del D.P.R n. 380/01 ;

€ 516,00 ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/01 come SCIA in accertamento di conformità per la variazione del prospetto conseguente all'apertura ed installazione della porta sul prospetto parallelo ed opposto alla Strada San Girolamo.

Spese tecniche oltre oneri fiscali: circa € 1.500,00

Valore a base del Lotto n.3

Il valore a base d'asta del Lotto n. 3 , alla luce di tutto quanto sopra espresso, è conseguentemente pari a circa € **40.000,00** con lieve arrotondamento.

8. Descrizione del Lotto n. 4

Il lotto n. 4 è costituito dai seguenti terreni e/o particelle tra loro adiacenti, tutte ubicate nel Comune di Bari e con accesso dalla Via Glomerelli :

Foglio n. 26 particella n. 8 Superficie catastale 5.049,00 mq

Foglio n. 26 partic. n. 9 Superficie catastale 3.271,00 mq;

Foglio n. 26 partic. n. 10 Fabbricato diruto Superficie catastale 32,00 mq

Per una superficie catastale complessiva quindi di **8.352,00 mq.**

8.1 Condizioni attuali delle particelle / terreni

Non è stato possibile accedere all'interno dei terreni in considerazione della presenza di tronchi di alberi e/o consistenti arbusti posti all'intero dei fondi e dietro il cancello di ingresso arrugginito ed in scadenti condizioni oltre alla recinzione costituita sul fronte di Via Glomerelli da una rete metallica di altezza intorno ad 1.00 m , caratterizzata da una scarsa tenuta.

I terreni oggetto di valutazione costituenti il **denominato Lotto n.4** sono **confinanti ed adiacenti** tra loro e per tale motivo costituiscono un unico Lotto.

Il Lotto n. 4 è ubicato in un contesto urbanizzato , sulla Via Glomerelli e poco distante dall'intersezione stradale / grande rotatoria con la Via Bruno Buozzi.



In particolare, il fabbricato diruto che è stato possibile vedere solo dall'esterno ha una superficie catastale di 32,00 mq ed in considerazione del suo stato e condizioni concorre alla suddetta determinazione della superficie catastale complessiva del Lotto n. 4 pari a di **8.352,00 mq.**

Rappresentazione fotografica del Lotto n.4



Foto n.18

Potenziale Ingresso nel Lotto 3 dalla Via Glomerelli Bari, allo stato attuale impedito dalla presenza di tronchi di albero ubicati dietro il cancello





Foto n.19



Foto n.20





Foto n.21 Vista frontale del Lotto n.4



Foto n.22
Terreno incolto con sterpaglie secche a vista





Foto n.23 Sterpaglie secche site all'interno del Lotto n.4



Foto n.24: Traliccio per il trasporto di energia elettrica ad alta tensione, posizionato in un'altra particella, adiacente a Lotto n. 4





Foto n.25 Via Glomerelli , Bari



Foto n.26
Vista del Lotto n. 4 , assolutamente incolto





Foto n.27 Vista del fabbricato diruto all'interno del Lotto

9. Certificato di destinazione urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica richiesto dal Ctu ed acquisito presso il Comune di Bari (all. n. 16), la destinazione urbanistiche delle particelle costituenti il lotto n. 4 è quella di “ **Aree a verde pubblico – verde di quartiere**” con una valenza edificatoria essenzialmente legata alla eventuale costruzione di chiosco o bar, etc.

Pertanto, risulta essere un'area soggetta ad esproprio da parte del Comune di Bari e giammai all'edificazione di edifici e/o ville o altro bene di grande valore.

9.1 Procedura di stima dei suoli /Aree a verde pubblico, verde di quartiere”

Il valore commerciale del suolo e/o di un terreno dipende dai sotto indicati vari fattori:

- Destinazione urbanistica del terreno ;
- Ubicazione del terreno, anche rispetto alla strada ed alla città di Bari;
- Modalità di accesso al Lotto ;
- Forma regolare e superficie del Lotto;



- Giacitura pianeggiante del Lotto;
- Lotto **INCOLTO** ;
- Assenza dell'impianto di irrigazione

Per stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato.

9.2 Valore di mercato del Lotto n.4

In base ai suddetti, parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che il più probabile valore **MEDIO DI MERCATO** del Lotto n. 4 , nello stato di fatto attuale, oggetto di valutazione sia pari ad **€ 84.000,00**.

9.3 Valore a base d'asta del Lotto n.4

Il possibile attuale valore a base d'asta del suddetto Lotto n. 4 , alla luce di quanto sopra espresso, con l'abbattimento del 15% imposto dall'Ufficio è pari a:

€ 71.400,00

La seguente relazione è composta da n.28 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1 : Visura storica immobile (Lotto n.3) del foglio di mappa n.8
particella n. 68 sub 20 **Deposito**;
- All. n.2 : Planimetria catastale attuale del suddetto Lotto n.3;
- All. n.3 : Stralcio di mappa catastale delle particelle / terreni Lotto n.4 ;
- All. n.4 : Visura storica immobile (Lotto n.4) del foglio di mappa n.26
particella n.8 ;
- All. n.5 : Visura storica immobile (Lotto n.4) del foglio di mappa n.26
particella n.9 ;
- All. n.6 : Visura storica immobile (Lotto n.4) del foglio di mappa n.26
particella n.10 ;



- All. n. 7 : Titolo di proprietà del locale ad uso deposito;
- All. n. 8 : Licenza edilizia originaria del fabbricato n. 882/1972;
- All. n. 9 : Licenza edilizia n. 945/1973 in variante a quella originaria per la realizzazione del piano seminterrato;
- All. n. 10 : Progetto del piano seminterrato allegato alla licenza n. 945/1973 in variante a quella Originaria;
- All. n. 11 : Certificato di agibilità del fabbricato e quindi del locale / Lotto 3;
- All. n.12 : Richiesta della sanatoria del frazionamento del locale ad uso deposito con il titolo di proprietà;
- All. n.13 : Progetto della sanatoria del frazionamento del locale;
- All. n.14 : Stralcio del progetto di sanatoria del frazionamento del locale;
- All.n.15: Parere favorevole del Comune di Bari con sanzione amministrativa di € 516,00;
- All. n. 16 : Certificato di destinazione urbanistica dei suoli/ terreni, rilasciato dal Comune di Bari, costituenti il Lotto n.4;
- All. n. 17 : Verbale di operazioni peritali del Ctu;

Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Marina Cavallo.

Bari, 26/09/2023

Con Osservanza
Ctu Ing. Giuseppe Viterbo

