

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. ESEC. N. 818/2011
PROMOSSO DA: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO
IN DANNO DI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. MAGALETTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Valeria De Mattia

LOTTO UNICO
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

(Incarico conferito in data 11 maggio 2012)

Bari li,

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare R. G. Esec. n.818/2011 istruita presso il Tribunale Civile di Bari, il Giudice Istruttore, Dott. Magaletti, provvedeva convocando presso la cancelleria delle Esecuzioni immobiliari il giorno 11 maggio 2012, a disporre la succitata procedura esecutiva richiesta nominando C.T.U. la Sottoscritta arch. Valeria De Mattia, presente in aula (*rif. allegato n.1*), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.2110 dell' Albo, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n.383 (da qui in poi indicato con il termine C.T.U.).

L'oggetto del procedimento esecutivo è la richiesta di procedimento alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi dell'artt. 567 e segg.c.p.c. avente per parti:

Parte promotrice:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA;**

Parte in danno:

-Sig.

Al C.T.U. il Giudice ha, dunque, conferito l'incarico di stima dei beni pignorati e di procedere agli eventuali accertamenti di seguito elencati:

"1. CONTROLLI la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti

i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; acerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quae quota, indicando i nomi dei comproprietari

2. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relativamente all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dall'art.13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per

eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3. COMPILI l'apposita relazione estimativa:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;*
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni;*
- le eventuali dotazioni condominiali;*
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupato dal debitore o da terzi;*
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con l'indicazione di quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

4. ALLEGHI a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria; allegghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2;

5. DEPOSITI (...);

6. DEPOSITI (...);

7. FISSI (...);

8. DEPOSITI (...);

9. INVII (...);

10. INTERVENGA (...);

11. ACQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistiche e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio di Registro, la conservatoria dei registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy;

12. (...);

13. (...);

14. (...);

15. (...);

16. (...)

Il giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di € 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente."

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare,

in data 14 settembre 2011 reg. gen. n. 38616 e reg. part. n. 25346 in danno di

nato a _____, sono i seguenti:

- 1) quota 5/12 in proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari foglio 2 Part. 90, cat. A/3, vani 6, classe 4, via San Giorgio Martire n°59.

Relativamente ai beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel verbale di giuramento del 11/05/2012, regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

La sottoscritta ha, dunque, iniziato le attività peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso l'unità immobiliare pignorata. La scrivente inviava, quindi, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente l'avviso della data e dell'orario di accesso al bene pignorato. (*allegato 1*).

INDICE**PREMESSA**

pag.1

RISPOSTA AI QUESITI**LOTTO UNICO****1) Verifica documentazione immobile – Iscrizioni e trascrizioni**

pag.7

2) Lotto di vendita – Dati Catastali – Regolarità urbanistica e edilizia

pag.12

3) Relazione estimativa

pag.14

4) Allegati**Allegato 1 – Verbale Conferimento di Incarico-Verbale di Inizio e
Proseguo delle operazioni peritali****Allegato 2 – Avvisi di ricevimento della corrispondenza alle parti e
relative comunicazioni****Allegato 3 – Documentazione fotografica****Allegato 4 – Individuazione immobile su PRG, Aerofotogrammetrico e
ortofoto e Planimetria immobile sito in via San Giorgio Martire n°59****Allegato 5 – Relazione notarile delle Trascrizioni ed iscrizioni reperite
presso Agenzia delle entrate dell' immobile sito in via San Giorgio
Martire n°59****Allegato 6 – Visure storiche, planimetria ed estratto di mappa catastale****Allegato 7 – Copia della richiesta di rilascio del condono edilizio L.47/85.**

LOTTO UNICO

RISPOSTA AI QUESITI

1) Verifica documentazione immobile – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'analisi del fascicolo d'ufficio ex art. 597 c.p.c. è emersa la presenza di :

- Relazione notarile delle Trascrizioni ed Iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate dell'ultimo ventennio alla data del 09/12/2011;
- Certificato storico catastale sull'unità oggetto di pignoramento;
- Certificato estratto di mappa.

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il seguente:

Villa unifamiliare sita nell'abitato di Bari, San Giorgio, sviluppata su due superfici, di tre vani più servizi, ognuna serviti da un vano scala interno.

VERIFICA DATI CATASTALI

L'immobile figura in Catasto al foglio 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, via San Giorgio Martire n°59, consistenza 6 vani e rendita 790,18 €.

Dal certificato storico catastale (*allegato 6*), risulta essere intestato a

nato a

proprietario per 7/12

nata a

proprietaria per i 5/12

DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
2	90		A/3	4	6	790,18 €

Visura storica per immobile del 25/05/2012 – Allegato 6

Dal confronto tra le informazioni presenti nel fascicolo d'ufficio e quelle reperite negli enti pubblici, è emersa, la correttezza dei dati precedentemente elencati, ma anche la mancanza della planimetria catastale dell'alloggio che è

stata reperita presso l'Agenzia del Territorio (*allegato 6*) dalla scrivente.

In seguito ai sopralluoghi effettuati tale planimetria catastale risulta in conformità all'attuale suddivisione interna dell'immobile, così come riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi, a meno della creazione di un piccolo disimpegno all'ingresso del wc al piano terra. L'immobile risulta realizzato in proprio dal sig. _____ e ultimato nel 1982 in assenza di licenza edilizia o concessione e non in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. In seguito a tale constatazione, dunque, è stato possibile reperire la domanda di condono edilizio relativo alla L.47/85 (*allegato 7*).

Si conclude, dunque, la necessità di aggiornamento catastale per la risoluzione delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nella relazione notarile, allegata al fascicolo d'ufficio, inerente il ventennio fino a tutto il 9 dicembre 2011, sono riportate a carico dell'esecutato le seguenti formalità inerenti l'immobile pignorato (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione di perizia) (*allegato 5*):

- 1) Iscrizione ipotecaria volontaria contro del 11/07/2008 n°32443/6537
- 2) Trascrizione contro del 11/05/2011, n. 20829/13186
- 3) Trascrizione contro del 29/07/2011, n. 33963/22002
- 4) Trascrizione contro del 14/09/2011, n. 38616/25346

Vicende traslative nel ventennio anteriore alle trascrizioni ed iscrizioni a favore

Dalla verifica delle vicende traslative presenti nel fascicolo di ufficio, è

emerso che, l'immobile sito in Bari alla Via San Giorgio Martire n°59,
identificato in catasto al Foglio 2 p.lla 90, è pervenuto al Sig.

nella quota di proprietà di 7/12, tramite (*allegato 5*):

- **Trascrizione del 15/09/1967 n.38181/34218**, avente ad oggetto l'atto di successione n. 22 vol.171 dell'Ufficio del Registro di Capurso - presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani avente ad oggetto:

zona di suolo in Bari sez. Torre a Mare San Giorgio di are 2.30
distinta al foglio 2 particella 90

pervenuto dalla sig.ra _____ nata a _____

è deceduta il 06/03/1967, quindi devoluta in forza di legge

ai figli _____ salvo l'usufrutto

al coniuge superstite

- **Trascrizione del 26/11/1980 n.34808/30041**, avente ad oggetto l'atto di cessione del 18/11/1980, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari avente ad oggetto:

zona di suolo in Bari sez. Torre a Mare San Giorgio di are 2.30
distinta al foglio 2 particella 90

a favore di _____ nato a _____

contro _____ nato a _____

_____ nato a _____ e _____

nata a _____

Dallo storico effettuato per l'ultimo ventennio, dunque, l'immobile non
risulta aver subito altre vicende traslative al di là delle precedenti succitate.

Vicende traslative nel ventennio anteriore alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica delle vicende traslative presenti nel fascicolo di ufficio, è emerso che, l'immobile sito in Bari alla Via San Giorgio Martire n°59, identificato in catasto al Foglio 2 p.lla 90, è pervenuto al Sig.

, nella quota di proprietà di 7/12, tramite (allegato 5):

1) **Iscrizione del 11/07/2008, al n. 32443/6537**, relativa all'ipoteca volontaria avente ad oggetto:

- i diritti pari a 1/3 del terreno in Triggiano alla contrada Fondo Masino distinto al foglio 8 particella 250 di are 16.04 e p.lla 434 di are 16.03;
- i diritti pari a 1/2 del terreno in Triggiano alla contrada Fondo Masino distinto al foglio 8 p.lla 607 di are 28.96;
- i diritti pari a 7/12 dell'unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano

Contro il Sig. _____ nato a _____

2) **Trascrizione del 11/05/2011, al n. 29392/18812**, relativa all'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari dell'8/04/2011 rep. n. 1849, del pignoramento immobiliare avente ad oggetto:

- unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.

- I diritti pari a 2/18 di proprietà e 3/18 di nuda proprietà, del terreno in Triggiano alla contrada San Lorenzo distinto al foglio 8 p.lla 607 di are 28.96;

- i diritti pari a 1/3 del terreno in Triggiano alla contrada Masino distinto al foglio 8 particella 250 di are 16.04 e p.lla 434 di are 16.03.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano

Contro il Sig. nato a

3) Trascrizione del 29/07/2011, al n. 33963/22002, relativa all'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari del 12/07/2011 rep. n. 3525, del pignoramento immobiliare avente ad oggetto:

- i diritti pari a 1/2 del terreno in Triggiano alla contrada Fondo Masino distinto al foglio 8 p.lla 607 di are 28.96;

- i diritti pari a 7/12 dell'unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano

Contro il Sig. nato a

4) **Trascrizione del 14/09/2011, al n. 38616/25346**, relativa all'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari dell'11/08/2011 rep. N. 428, del pignoramento immobiliare (oggetto di questa perizia) avente ad oggetto:

- i diritti pari a 5/12 dell'unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano

Contro il Sig. nato a

Su detto bene gravano, dunque, una iscrizione di ipoteca volontaria e tre trascrizioni di pignoramenti tra cui l'oggetto della procedura di cui alla presente relazione di consulenza.

Per queste ragioni non sembrano esserci difformità rispetto a quanto presente nel fascicolo d'ufficio e non sembrano essere state aggiunte ulteriori trascrizioni ed iscrizioni alla data del 10/09/2012.

2) Lotto di vendita – Dati Catastali – Regolarità urbanistica e edilizia

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il seguente:

LOTTO UNICO

Villa unifamiliare sita in Bari alla via San Giorgio n°59, sviluppata su due superfici fuori terra, di tre vani ognuna, serviti da una scala interna.

L'accesso alla villa avviene attraversando il giardino privato della stessa a cui

si accede da un cancello pedonale/carrabile su via San Giorgio.

Al piano terra è ubicata una zona salone di ingresso, una zona cucina-pranzo con annesso bagno di servizio e una zona lavanderia sottoscala. Al secondo piano invece, sono presenti tre camere da letto e un bagno.

L'immobile è situato al centro di un terreno ad esso annesso e di proprietà del sig. _____, in parte pavimentato per creare camminamenti e posto auto scoperti ed in parte adibito a giardino.

Infine, confina, con due ville indipendenti di altra proprietà da entrambi i lati e con strada San Giorgio sul fronte.

REGOLARITA' URBANISTICA

In conformità all'art. 30 del D.P.R. 380/2001(ex art. 18 della L. 47/85), e a seguito del trasferimento degli immobili al catasto fabbricati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari è stato possibile reperire l'individuazione planimetrica dell'immobile sul P.R.G. vigente dell'immobile sito in Bari alla via San Giorgio n°59, riportato al Catasto Fabbricati al al foglio 2, p.lla 90.

L'immobile, dunque, risulta appartenere alla zona C, AREA DI ESPANSIONE (art. 51 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), caratterizzata dalla peculiarità che queste aree sono subordinate alla approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate estese all'intera maglia di PRG e che le costruzioni esistenti, con le relative pertinenze, possono essere escluse dallo strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato – piano di lottizzazione). Al momento della realizzazione dell'immobile, terminata nel 1982, dunque, l'immobile è risultato non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in quanto non rientrante in un piano di lottizzazione o particolareggiato, ma costruzione

indipendente, unifamiliare ed isolata.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per la Regolarità Edilizia, l'immobile risulta, dunque, realizzato senza alcuna licenza di costruire o concessione edilizia. Da un'apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, dunque, si è rinvenuta la pratica relativa alla "Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47" depositata il 1° aprile 1986 e avente n. pratica 7783 e la certificazione del versamento delle oblazioni relative.

In data 7 maggio 2012, presso lo stesso ufficio veniva depositata la richiesta di "definizione urgente della suddetta pratica di condono". Infine, ad oggi, non è stato rilasciato ancora alcun parere, si può dunque considerare detta pratica ancora in itinere. (*allegato 7*)

3) Relazione estimativa

Il lotto di vendita è costituito dalla casa indipendente sita in via San Giorgio n°59 in Bari, villa indipendente unifamiliare che si sviluppa su due superfici fuori terra, di tre vani ognuna serviti da una scala interna.

DESCRIZIONE

La zona urbana in cui ricade l'edificio è quella che si può definire Area di espansione, zona C3 da P.R.G., in particolar modo soggetta a piani particolareggiati o di lottizzazione. La zona risulta a carattere residenziale, dunque, ma non molto servita. E' in prossimità della strada detta della Marina che corre lungo la costa, ubicata, dunque, in prossimità del mare.

In particolare, l'immobile oggetto di perizia, è una villa di due piani fuori terra realizzata con struttura portante in cemento armato e composto da 6 vani

più accessori. Vi si accede attraversando il giardino di proprietà che si affaccia direttamente dalla strada al numero civico 59 di via San Giorgio, e si raggiungono i piani sovrastanti a mezzo di un vano scala interno all'immobile e posto lateralmente rispetto ai vani principali.

Al piano terra è ubicato un vano adibito a salone che funge anche da ingresso principale alla casa; da questo, attraversando un disimpegno che serve anche il vano scala e un vano lavanderia si giunge nella zona cucina-pranzo avente anch'essa uscita diretta sul giardino, in prossimità del patio. All'interno della zona è infine presente un bagno di servizio.

Al secondo piano vi è la zona notte con tre camere da letto con affaccio, due ad ovest su un balcone e una ad est su una terrazza, copertura del patio al piano terra; il piano è servito anch'esso da un bagno.

Infine, il lotto di proprietà confina, lateralmente con altre ville indipendenti, di altra proprietà e sul fronte con via San Giorgio. (*allegato 3*)

Il fabbricato oggetto di questa perizia è stato realizzato tra gli anni settanta e ottanta e terminato nel 1982, nonché accatastato nel 1985. Nonostante siano passati ormai circa trent'anni l'edificio risulta essere **in buone condizioni di manutenzione**. (*allegato 3*)

La casa ha un'altezza minima interna di 3,25 m al piano terra e di 3,00 m al primo piano ed ha una superficie commerciale (che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani e le condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, gli aggetti, balconi e terrazzi, il patio e il giardino di proprietà) pari a **194,00 mq** circa così divisa:

- **135,63 mq** superficie interna coperta

- 6,38 mq (19,14 mq considerati per 1/3 della superficie effettiva) patio al piano terra e balcone al primo piano
- 35,83 mq (71,67 mq considerata al 50%) terrazzo al primo piano e terrazzo di copertura
- 19,16 mq (383,10 mq considerata al 5%) giardino

Ed è composto dai seguenti vani che hanno una superficie netta pari a:

vano scala	27,60 mq
salone	27,51 mq
letto 1	14,85 mq
letto 2	12,13 mq
letto 3	7,89 mq
cucina-pranzo	15,00 mq
wc PT	2,02 mq
wc PI	2,16 mq

Detta casa è dotata al primo piano di un balcone che si affaccia su via Monopoli e di un cavedio interno, mentre al piano secondo l'affaccio su via Monopoli avviene attraverso una loggia:

patio	13,60 mq
balcone	5,54 mq
terrazzo PI	26,30 mq
terrazzo di copertura	45,37 mq

La villa unifamiliare si presenta in buono stato di manutenzione così come evidente dall'allegato fotografico a meno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria delle pitturazioni esterne dovute agli agenti atmosferici ed alla vicinanza al mare (*allegato 3*). Attualmente risulta occupato dal proprietario

dell'immobile e dalla moglie, proprietaria dell'immobile per i 5/12, stagionalmente.

La zona della città di ubicazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, può definirsi periferica ed è caratterizzata, dunque, dalla compresenza di residenze, per lo più a carattere stagionale, vicina alla costa e parzialmente servita.

La villa presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazioni e rivestimenti

I rivestimenti esterni della villa sono in pietra bianca a taglio regolare. (foto 03-04-05 allegato 3)

Il pavimento dell'intera villa è in gres porcellanato sui toni del marrone chiaro. (foto 28 allegato 3)

Il pavimento del vano scala è invece in granito scuro. (foto 27 allegato 3)

Il pavimento della cucina, invece, è realizzato con piastrelle di cotto e le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica alternate, monocolori e a fantasie. (foto 29 allegato 3)

Il pavimento e il rivestimento del wc al piano terra e della lavanderia sono in piastrelle di ceramica lucida 20x20 cm, in toni chiari sul celeste e il beige, nel wc al piano primo invece, il pavimento è in piastrelle blu e le pareti color biaco ghiaccio con fantasie marine, con il rivestimento che arriva fino ad un'altezza di circa 2,00 m (foto 10-12-17 allegato 3).

I rivestimenti parietali del resto degli ambienti sono in pittura a ducotone di colore bianco. (allegato 3)

Lo stato di conservazione risulta buono anche delle pitturazioni, solo nella camera da letto n°1 al primo piano, sono presenti distacchi nello strato di

pittura, dovuti probabilmente all'esposizione a nord della parete, che la rende una parete molto fredda e quindi soggetta agli sbalzi termici più freddi. (foto 24 allegato 3).

Intonaci

Gli intonaci sono del tipo civile liscio non vi sono evidenti problemi di infiltrazioni delle acque dal solaio di copertura.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni sono tutti in legno, cieche con riquadrature all'inglese, alcune hanno la specchiatura in vetro al piano terra, mentre sono a pannello pieno al primo piano.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, con scuri esterni in legno.

In generale lo stato di conservazione degli infissi, sia interni che esterni si può ritenere buono.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico- telefonico-TV sottotraccia, citofonico; l'impianto idrico-fognante, invece, non è collegato all'impianto cittadino ma è presente una fossa imhof, mentre per l'adduzione dell'acqua, vi è una cisterna. L'impianto di riscaldamento, infine non è presente.

VETUSTA'

L'edificio è stato edificato nella seconda metà del secolo scorso a cavallo degli anni '80. Nonostante l'edificio abbia più di trent'anni il suo stato di conservazione e di manutenzione risulta essere buono a meno di qualche intervento di manutenzione ordinaria stagionale. (allegato 3)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal sig. _____ e da sua moglie _____

, comproprietari dell'immobile.

VINCOLI GIURIDICI – SPESE FISSE DI GESTIONE

1) **Iscrizione del 11/07/2008, al n. 32443/6537**, relativa all'ipoteca

volontaria avente ad oggetto:

- i diritti pari a 1/3 del terreno in Triggiano alla contrada Fondo Masino distinto al foglio 8 particella 250 di are 16.04 e p.lla 434 di are 16.03;
- i diritti pari a 1/2 del terreno in Triggiano alla contrada Fondo Masino distinto al foglio 8 p.lla 607 di are 28.96;
- i diritti pari a 7/12 dell'unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in
Conversano

Contro il Sig. _____ nato a _____ il _____

2) **Trascrizione del 11/05/2011, al n. 29392/18812**, relativa all'atto

giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte
d'Appello di Bari dell'8/04/2011 rep. n. 1849, del pignoramento
immobiliare avente ad oggetto:

- unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.
- I diritti pari a 2/18 di proprietà e 3/18 di nuda proprietà, del terreno in Triggiano alla contrada San Lorenzo distinto al foglio 8 p.lla 607 di

are 28.96;

- i diritti pari a 1/3 del terreno in Triggiano alla contrada Masino distinto al foglio 8 particella 250 di are 16.04 e p.lla 434 di are 16.03.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano

Contro il Sig. _____ nato a _____ il _____

3) Trascrizione del 29/07/2011, al n. 33963/22002, relativa all'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari del 12/07/2011 rep. n. 3525, del pignoramento immobiliare avente ad oggetto:

- i diritti pari a 1/2 del terreno in Triggiano alla contrada Fondo Masino distinto al foglio 8 p.lla 607 di are 28.96;

- i diritti pari a 7/12 dell'unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano

Contro il Sig. _____ nato a _____ il _____

4) Trascrizione del 14/09/2011, al n. 38616/25346, relativa all'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari dell'11/08/2011 rep. N. 428, del pignoramento

immobiliare (oggetto di questa perizia) avente ad oggetto:

- i diritti pari a 5/12 dell'unità immobiliare in Bari alla via San Giorgio Martire distinta alla sezione urbana TO, foglio 2, p.lla 90, natura A/3 di 6 vani, piano T-1.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano

Contro il Sig. nato a il

* Trascrizioni da cancellarsi al momento della vendita. (*allegato 5*)

VALUTAZIONE

Il criterio di stima che meglio si adatta alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'immobile è certamente il "metodo sintetico-comparativo", basato sull'applicazione all'immobile oggetto di stima dei prezzi unitari medi di vendita rilevati per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione, nonché ubicati in posizioni simili.

In questo tipo di indagine sono state considerate alcune caratteristiche dell'appartamento come:

- Il "taglio dell'alloggio" che in questo caso è di taglio medio ed è diviso in stanze di buona vivibilità;
- La vetustà dell'edificio, realizzato nella seconda metà del secolo scorso e lo stato di manutenzione della proprietà che in questo caso si presenta in buone condizioni;
- L'ubicazione dell'immobile, in zona periferica rispetto al centro della città, non molto servita, ma anche posta in una zona residenziale

ed in prossimità della costa della zona San Giorgio di Bari.

A seguito delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona, l'Agenzia del Territorio e la Camera di Commercio, la scrivente C.T.U. ha all'uopo potuto rilevare i prezzi unitari medi di vendita per gli immobili in condizioni analoghe.

Per ottenere il valore di mercato più probabile, si eseguirà una valutazione considerando prima i valori forniti dall'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio e successivamente quelli proposti dalle agenzie immobiliari, in modo da poterli confrontare e scegliere un valore prudenziale. A tale valore verranno infine sottratte le spese necessarie per poter rimuovere le parti abusive e ripristinare la condizione precedente a questi interventi.

I valori rilevati sono i seguenti:

Camera di Commercio di Bari

Ville recenti (fino a 30 anni)

1300 €/mq

Agenzia del Territorio

Ville e villini

1800 €/mq → 2650 €/mq

Per definire il valore più attendibile rispetto alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, considero le informazioni relative alla localizzazione dell'immobile e al suo buono stato di manutenzione assumendo come valore 1700 €/mq.

Agenzie immobiliari

1300 €/mq → 1170 €/m

Riduzione del 10% differenza fra offerta e transazione

Tale valore si riferisce alle quotazioni di immobili collocati in aree simili, realizzate intorno alla seconda metà del secolo scorso e in discrete condizioni di manutenzione.

Per queste ragioni si è scelto di utilizzare un valore medio, arrotondato, tra i tre valori precedenti che si attesta sui **1.435,00 €/mq** e che, moltiplicato per la superficie commerciale convenzionale, ne determina il valore.

L'immobile ha una superficie convenzionale pari alla somma della superficie commerciale della villa coperta (*135,63 mq*) più la superficie commerciale del balcone al primo piano e del patio (*6,38 mq*) calcolata 1/3 della superficie effettiva, più la superficie commerciale del terrazzo al primo piano e del terrazzo di copertura calcolata al 50% (*35,83 mq*), più, infine, la superficie commerciale del giardino di proprietà su cui insiste l'edificio calcolata al 5% della superficie effettiva (*19,16 mq*):

$$S_{cc} = S_c \text{ ambienti interni} + S_c \text{ balconepatio} \times 1/3 + S_c \text{ terrazzi} \times 50\% + S_c \text{ giardino} \times 5\% =$$
$$135,63 + 6,38 + 35,83 + 19,16 = \mathbf{194,00 \text{ mq}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_{mo} = S_{cc} \times V_{muc}, \text{ dove:}$$

S_{cc} : rappresenta la superficie commerciale convenzionale dell'immobile;

V_{muc} : è il valore medio unitario della superficie commerciale;

$$V_{mo} = 194,00 \times 1.435,00 \text{ €/mq} = \mathbf{278.390,00 \text{ €}}$$

Corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A causa dell'assenza di rilascio di condono, in questa fase si valuterà una decurtazione del 15% del valore dell'immobile, tenendo comunque in

considerazione il fatto che la pratica è in corso di definizione e che non è ancora stato espresso alcun esito in merito, né positivo, né negativo da parte degli uffici preposti.

-15% di 278.390,00 € → € 41.758,50

Da cui si ottiene che $V = (278.390,00 - 41.758,50) = 236.631,50$ €

Tale valore deve essere, infine, ulteriormente abbattuto forfettariamente del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza di vizi occulti:

-15% di 236.631,50 € → € 35.494,72

Da cui si ottiene che $V = (236.631,50 - 35.494,72) = 201.136,77$ €

che può arrotondarsi a **201.137,00 €**.

Considerando che in riferimento alla procedura oggetto di perizia, la quota debitrice del Sig. _____ è relativa ad **5/12** dell'intero valore di mercato dell'immobile sito in via San Giorgio n°59, Bari, essa sarà pari ad **€ 83.807,08**.

Infine, il bene non è "comodamente" divisibile, in quanto è costituito da una villa con un unico vano scala interno di disimpegno tra i vari piani.

Inoltre, le dimensioni dell'unità immobiliare sono ragguardevoli ma non sufficienti per ipotizzare una divisione in **12 parti**, di cui 5/12 di proprietà del sig. _____, oggetto di questo pignoramento, creando almeno tre accessi

separati, i restanti 2/12 appartenenti al sig. _____ e i 5/12 appartenenti alla

sig.ra _____. Questo porterebbe ad una penalizzazione, ovvero ad una diminuzione del prezzo di mercato rispetto all'intero, che sarebbe in contrasto

con la consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione in merito a "comoda divisibilità" che, in particolare, presuppone:

- che la porzione da attribuire a ciascuno configuri un'entità autonoma e funzionale, suscettibile di libero godimento;

- che non ne consegua un mutamento di destinazione d'uso;

- che dal frazionamento non possa derivare un deprezzamento dell'originario valore intrinseco del bene medesimo interamente considerato.

Nella certezza di aver esaurientemente risposto a tutti i quesiti proposti, la scrivente ringrazia il sig. G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Si allegano alla presente relazione di perizia:

1) N. 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO

2) AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE E COMUNICAZIONI DI INIZIO E PROSEGUITO DELLE ATTIVITÀ PERITALI

3) N. 44 FOTO

4) INDIVIDUAZIONE IMMOBILE SU PRG, AEROFOTOGRAMMETRICO ORTOFOTO E PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE DELLO STATO DEI LUOGHI

5) COPIA RELAZIONE NOTARILE CON TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IMMOBILE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE SITO IN VIA SAN GIORGIO N°59

6) VISURE STORICHE, PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

7) E COPIA DELLA RICHIESTA DI RILASCIO DEL CONDONO EDILIZIO L.47/85.

La presente perizia si compone di n.26 pagine e n.7 allegati che costituiscono parte integrante della stessa.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi.

Bari li, _____

In fede.

IL C.T.U
(*arch. Valeria De Mattia*)

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. ESEC. N. 818/2011
PROMOSSO DA: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO
IN DANNO DI:]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. MAGALETTI

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Valeria De Mattia

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n°4:

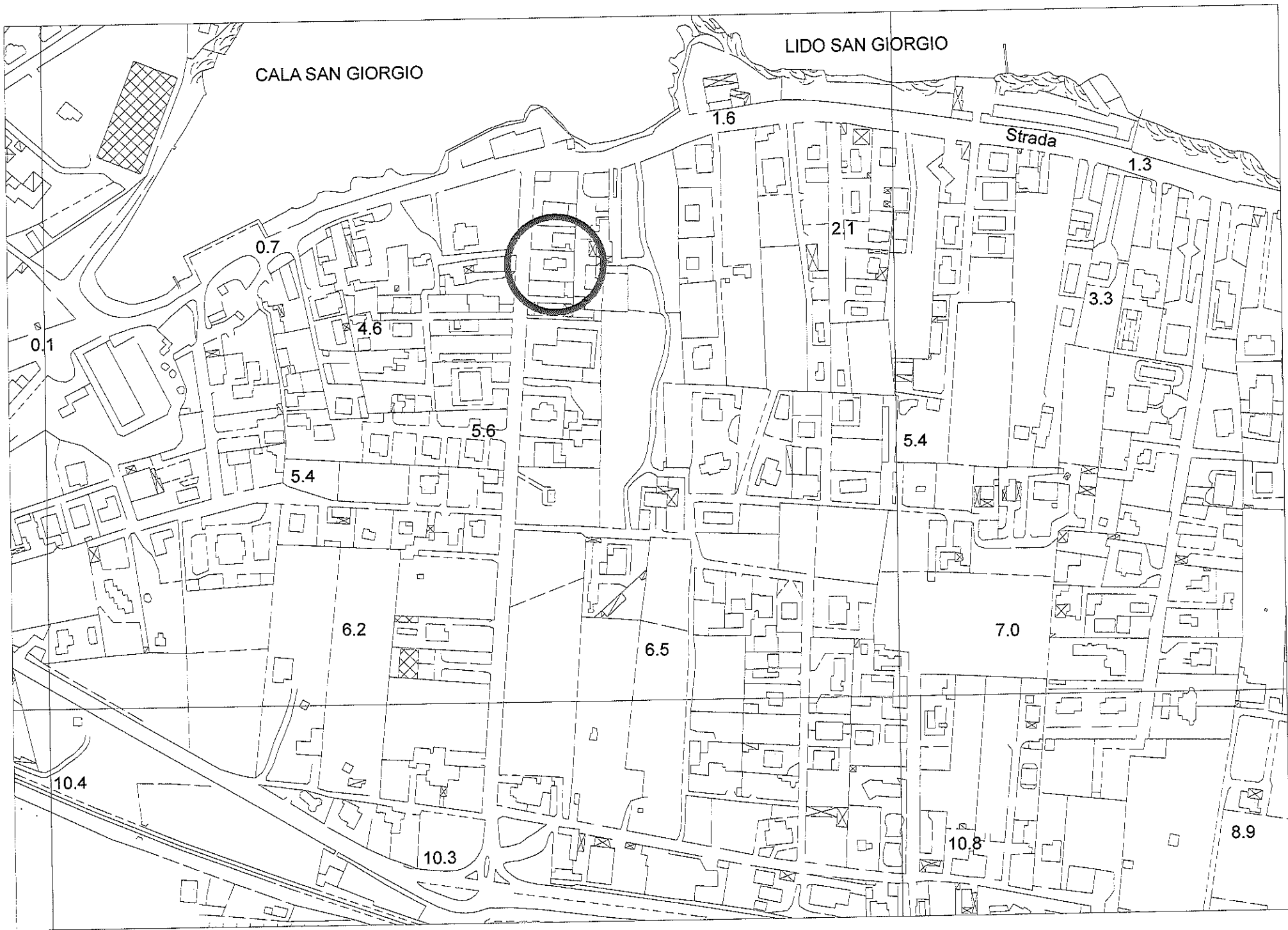
**Individuazione immobile su PRG, Aerofotogrammetrico e ortofoto e Planimetria immobile sito in via
San Giorgio Martire n°59**

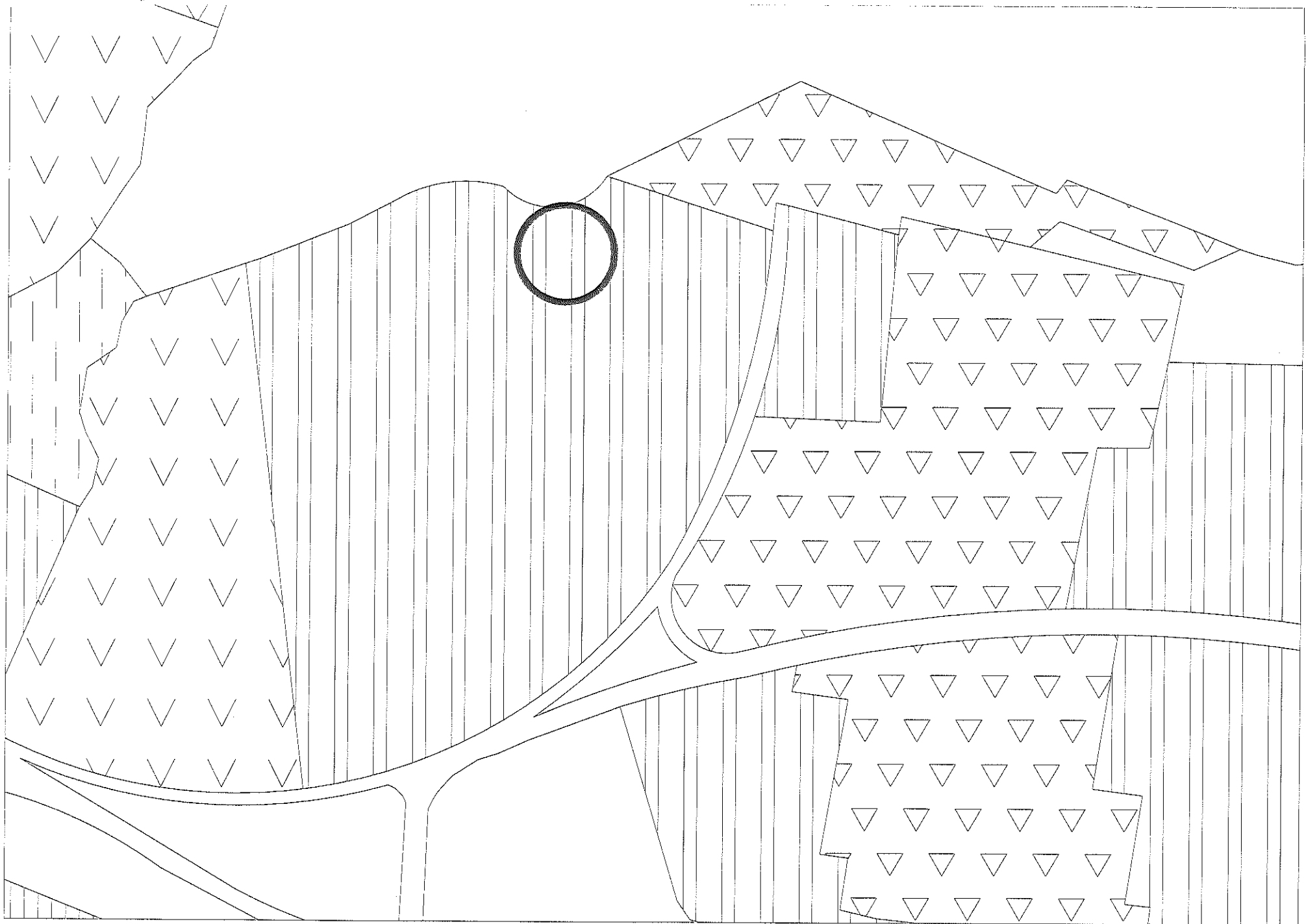
(Incarico conferito in data 11 maggio 2012)

Bari lì,

CALA SAN GIORGIO

LIDO SAN GIORGIO

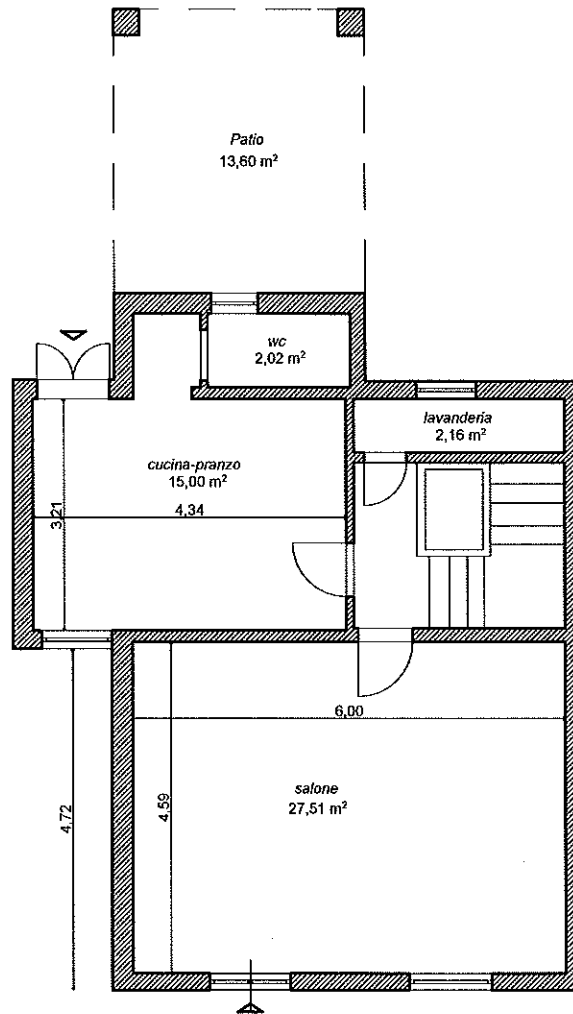




IMMAGINI SATELLITARI DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE



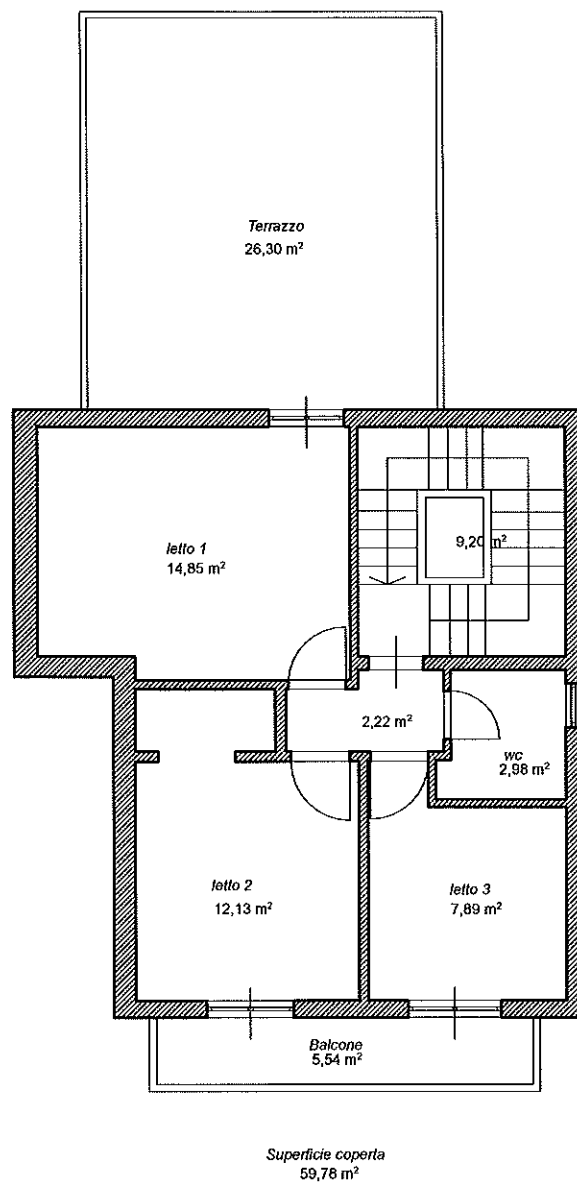
383,10 m²



Superficie coperta
63,98 m²

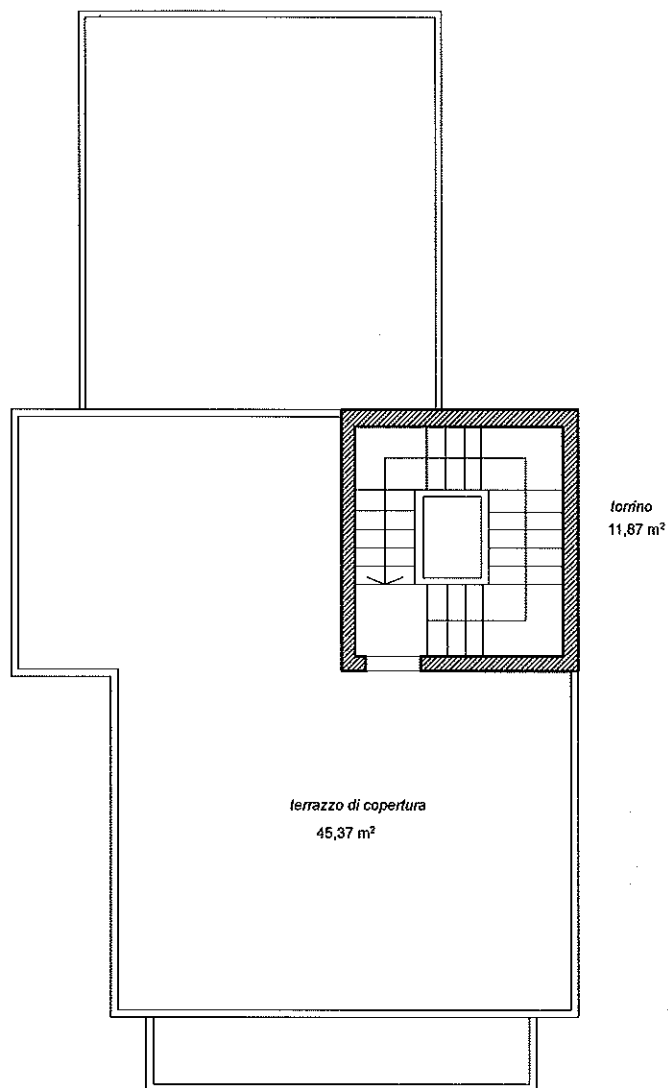
SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO:
 $S_C = 63,98 \text{ mq} + 1/3 \times 13,60 + 5\% \times 383,10 \text{ mq} = 87,67 \text{ mq}$

scala 1:100



SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SECONDO:
 $S_c = 59,78 + 1/3 \times 5,54 + 1/2 \times 26,30 \text{ mq} = 71,77 \text{ mq}$

scala 1:100



SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO DI COPERTURA:
 $S_c = 11,87 \text{ mq} + 1/2 \times 45,37 \text{ mq} = 34,55 \text{ mq}$

scala 1:100

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.Es. dott. Giuseppe RANA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G.E. n. 403/2011

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: *Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa* (avv. A. Schittulli)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO:



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI.....	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	5
3	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI	7
3.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati.....	7
3.2	Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	9
3.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	10
3.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti marcati che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	11
3.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	12
4	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	13
4.1	descrizione analitica dell'alloggio 1-A).....	13
4.1.1	stato di possesso dell'alloggio 1-A).....	18
4.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 1-A) che resteranno a carico dell'acquirente	18
4.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 1-A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	18
4.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato.....	18
4.2.1	stima alloggio 1-A)	19
4.2.2	stima LOTTO 1	20
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 2	22
5.1	descrizione analitica suoli 2-A, 2-B, 2-C.....	22
5.1.1	stato di possesso suoli 2-A, 2-B, 2-C.....	22
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 1-A) che resteranno a carico dell'acquirente	22
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sui suoli 2-A, 2-B, 2-C che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	22
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato.....	23
5.2.1	stima suoli in Catasto al fg. n. 8 p.lie nn. 250, 434, 607 del Comune di Triggiano (BA).	23
5.2.2	stima LOTTO 2.....	25
6	CONCLUSIONI	26

APPENDICI

- Appendice 1)** raccomandate A.R. del 29.12.2011 (nn. 14487302308-3, 14487302310-6) di convocazione
incontro 09.01.2012.
- Appendice 2)** raccomandata A.R. dell'11.01.2012 (nn. 14487302312-8, 13689541268-3) di convocazione
incontro 20.01.2012.
- Appendice 3)** raccomandate A.R. del 27.01.2012 (nn. 13689541359(66)-3(2)) di convocazione incontro
06.02.2012.
- Appendice 4)** raccomandate A.R. del 10.02.2012 (nn. 14511031287(93)-1(9)) di convocazione incontro
20.02.2012.

- Appendice 5)** istanza di proroga deposito elaborato peritale.
- Appendice 6)** istanza di richiesta di nomina custode giudiziario.
- Appendice 7)** raccomandata A.R. del 28.02.2012 (n. 14521942663-2) per comunicazione al creditore procedente di richiesta di nomina custode giudiziario.
- Appendice 8)** verbale di sopralluogo.
- Appendice 9)** ispezione ipotecaria del 10 ottobre 2012.
- Appendice 10)** visure catastali immobili oggetto di pignoramento.
- Appendice 11)** stralci di mappa contenenti le particelle catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento.
- Appendice 12)** planimetria catastale immobile sito in Bari – Torre a Mare oggetto di pignoramento.
- Appendice 13)** istanze di accesso ad atti pubblici del 16.01.2012 e del 19.07.2012 presso l'U.T.C. della città di Bari per verifica esistenza pratiche edilizie e condoni in sanatoria su immobile pignorato ubicato in Bari Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59.
- Appendice 14)** Domanda di sanatoria del 01.04.1986 per l'immobile pignorato ubicato in Bari Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59.
- Appendice 15)** nota di replica dell'U.T.C. della città di Bari (prof. informatico n. 27637 del 03.02.2012) ad istanza di accesso ad atti pubblici del 16.01.2012 per verifica esistenza pratiche edilizie su immobile pignorato ubicato in Bari Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59.
- Appendice 16)** richiesta di Certificato di destinazione urbanistica del 30.01.2012 fondi rustici pignorati in Triggiano (BA).
- Appendice 17)** Certificato di destinazione urbanistica fondi pignorati in Triggiano (BA).
- Appendice 18)** atti di provenienza fondi rustici pignorati in favore del debitore esecutato, atto del 14.09.1988 per notar Carmela Mongelli ed atto del 28.09.1988 Repertorio n. 12019 per notar Mario Toni.
- Appendice 19)** planimetria bene pignorato appartenente al lotto 1.
- Appendice 20)** documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1.
- Appendice 21)** istanza depositata presso Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni per verifica esistenza contratti di locazione registrati su beni pignorati.
- Appendice 22)** "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari" (edizione aggiornata al 26.04.2012) prodotto dalla Camera di Commercio di Bari.
- Appendice 23)** "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2012" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.
- Appendice 24)** documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 2
- Appendice 25)** raccomandate A.R. del 18.10.2012 (nn. 14587329905(6)-4(5)) di invio perizia al creditore procedente ed al debitore.

1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 01 dicembre 2011, riceveva incarico dal G.Es. Dott. Giuseppe RANA quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 403/2011) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare n. 13186 Registro Particolare n. 20809 Registro Generale dell'11 maggio 2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa contro

- ✓ appartamento sito in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire piano T-1 composto di 6 (diconsi sei) vani accessori, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari alla Sezione Urbana TO fg. 2 p.lla 90;
- ✓ terreno sito in Triggiano alla contrada San Lorenzo, superficie 0.28.96, r.d. € 9,72, r.a. € 8,23, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano al fg. 8 p.lla 607;
- ✓ terreno sito in Triggiano alla contrada Masino, superficie 0.16.04, r.d. € 5,38, r.a. € 4,56, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano al fg. 8 p.lla 250;
- ✓ terreno sito in Triggiano alla contrada Masino, superficie 0.16.03, r.d. € 5,38, r.a. € 4,55, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano al fg. 8 p.lla 434.

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G.Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

- 1) *controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati;*
- 2) *identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;*
- 3) *elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito;*
- 4) *acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- 5) *esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita;*
- 6) *redazione di tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati con allegata documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile, planimetria dello stesso, copia della concessione o della licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria;*
- 7) *deposito dell'originale della perizia in Cancelleria completa dei relativi allegati;*
- 8) *deposito di n. 3 distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti un file con la perizia relativa al singolo lotto (previa epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore), un file con la planimetria relativa al singolo lotto ed un file con le foto del singolo lotto.*

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 29.12.2011, il sottoscritto c.t.u., con raccomandate A.R. allegate alla presente (*app. n. 1*), comunicava al debitore esecutato ed al creditore procedente che il giorno 09.01.2012 alle ore 17.00, presso l'immobile pignorato ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 53, sarebbero state avviate le operazioni peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. 403/2011.

Il giorno 09 gennaio 2012, lo scrivente c.t.u., constatata l'assenza del debitore esecutato e la conseguente impossibilità di accedere nell'immobile pignorato ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 53, rinviava a data da destinarsi l'avvio delle operazioni peritali relative al procedimento di esecuzione in oggetto.

In seguito, con raccomandate A.R. dell'11.01.2012 allegate alla presente (*app. n. 2*), il sottoscritto c.t.u. comunicava al debitore esecutato ed al creditore procedente che il giorno 20.01.2012 alle ore 15.00, presso l'immobile pignorato ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 53, sarebbero state avviate le operazioni peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto n. 403/2011; in tale comunicazione, altresì, si informava il debitore esecutato che in caso di ulteriore difetto sarebbe stato avviato l'iter propedeutico all'accesso nell'immobile con l'ausilio di un fabbro e l'assistenza della forza pubblica.

Successivamente al sottoscritto c.t.u. venivano restituite le due raccomandate inviate nelle date del 29.12.2011 e 11.01.2012; su entrambe le buste veniva riportata la dicitura "sconosciuto".

Tale ultima circostanza induceva lo scrivente c.t.u. a rivolgersi presso la cancelleria dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari al fine di verificare la correttezza dell'indirizzo relativo all'immobile pignorato; in tale sede, dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio agli atti, veniva rilevato che, nonostante la residenza del sig. fosse quella indicata al c.t.u. nel decreto di nomina ovvero Bari – Torre a Mare strada San Giorgio Martire n. 53, nel recente passato un ufficiale giudiziario aveva annotato a mano, a margine della notifica dell'atto di precetto, di aver consegnato l'atto stesso al sig. non già al civico 53 di strada San Giorgio Martire in Bari – Torre a Mare, bensì al civico 59 della stessa strada.

Appreso tale ultimo particolare, lo scrivente c.t.u. con raccomandate A.R. del 27.01.2012 allegate alla presente (*app. n. 3*), comunicava al debitore esecutato ed al creditore procedente che il giorno 06.02.2012 alle ore 15.00, presso l'immobile pignorato ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59, sarebbero state avviate le operazioni peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare n. 403/2011.

Il giorno 06 febbraio 2012, constatata l'assenza del debitore esecutato e la conseguente impossibilità di accedere nell'immobile pignorato ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59, il sottoscritto c.t.u. rinviava a data da destinarsi l'avvio delle operazioni peritali relative al procedimento di esecuzione in oggetto.

In seguito, con raccomandate A.R. del 10.02.2012 allegate alla presente (*app. n. 4*), si effettuava un ultimo tentativo di convocazione incontro per l'avvio delle operazioni peritali fissando la data di sopralluogo per il giorno 20.02.2012; altresì, nella nota di convocazione, si provvedeva ad informare il debitore esecutato che in caso di ulteriore difetto sarebbe stato avviato l'iter propedeutico all'accesso nell'immobile con l'ausilio di un fabbro e l'assistenza della forza pubblica.

Contestualmente, visto l'ormai incombente termine per il deposito dell'elaborato peritale (stabilito per il giorno 03 marzo 2012 ovvero 45 giorni prima della data di successiva udienza del 17 aprile 2012), in ragione dell'incertezza relativa alla data di accesso nell'immobile pignorato, si provvedeva ad inoltrare al G.Es. formale richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale (*app. n. 5*).

Il giorno 20 febbraio 2012, accertata l'assenza del debitore esecutato sig. presso l'immobile pignorato ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59, lo scrivente

c.t.u., preso atto dell'impossibilità di accedere nell'immobile, aggiornava le operazioni peritali in attesa delle disposizioni del G. Es.

Conseguentemente, con istanza depositata in data 24.02.2012 (*app. n. 6*), si trasmetteva al G. Es. e, per conoscenza tramite raccomandata A.R., al creditore procedente (*app. n. 7*), formale richiesta di nomina di custode giudiziario al fine di consentire la prosecuzione delle operazioni peritali relative al procedimento in oggetto n. 403/2011.

Nel periodo successivo agli accadimenti riferiti, il sottoscritto c.t.u. veniva contattato dal custode giudiziario dell'immobile pignorato ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59 avv. Fabio Marzano, giusta conferimento d'incarico del 07.03.2012, al fine di definire e pianificare gli atti e le azioni da compiere propedeutiche all'accesso nell'immobile (eventualmente anche forzato e con l'ausilio della forza pubblica).

Nel corso di tali attività, alla data di udienza fissata per il 17.04.2012, a seguito di contatto tra il custode giudiziario avv. Fabio Marzano ed un rappresentante del debitore esecutato, si conveniva di accedere nell'immobile pignorato in data 24.04.2012.

Il giorno 24 aprile 2012, a partire dalle ore 09.30 circa, presso l'immobile pignorato sito in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59, alla presenza del sig. _____ e del custode giudiziario avv. Fabio Marzano, il sottoscritto c.t.u. ing. Marco Stramaglia, nell'esperimento del proprio incarico di consulente tecnico d'ufficio, dava inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad effettuare il rilievo celerimetrico e fotografico completo dell'immobile in oggetto.

Altresì, veniva compiuta un'accurata ricognizione del bene perizlando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi; altresì, si provvedeva ad eseguire un sopralluogo sui terreni oggetto di pignoramento, ubicati in Triggiano alle contrade *Masino e San Lorenzo*.

Le operazioni peritali si concludevano nell'arco della stessa giornata con la stesura del verbale di sopralluogo, letto confermato e sottoscritto da tutti i convenuti (*app. n. 8*).

3 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G.E. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

3.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (11.05.2011); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria Registro Particolare n. 6537 Registro Generale n. 32443 dell'11 luglio 2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano C.F.: 00334280724 contro nato a
(trascrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia della somma di € 390.000,00 in virtù di atto per notar Angela Cotugno di Sammichele di Bari (BA) del 04 luglio 2008 Repertorio n. 25351 Raccolta n. 9751). Ipoteca su:
 - i diritti pari ad un terzo del terreno sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 250, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 04 centiare, reddito dominicale € 5,38, reddito agrario 4,56.
 - i diritti pari ad un terzo del terreno sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 434, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 03 centiare, reddito dominicale € 5,38, reddito agrario 4,55.
 - i diritti pari ad un mezzo del terreno sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 607, qualità uliveto classe 4, superficie 28 are 96 centiare, reddito dominicale € 9,72, reddito agrario 8,23.
 - i diritti pari a 7/12 (sette dodicesimi) dell'unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1 confinante con detta via ad ovest, proprietà a sud, proprietà ad est, proprietà a nord o loro aventi causa, salvo altri.
2. Trascrizione Registro Particolare n. 13186 Registro Generale n. 20829 dell'11 maggio 2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano C.F.: 00334280724 contro nato a
trascrizione del verbale di pignoramento emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari Repertorio 1849 dell'8 aprile 2011. Pignoramento su:
 - unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1;
 - i diritti pari ad un terzo su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 250, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 04 centiare;

- i diritti pari ad un terzo su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 434, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 03 centiare;
- i diritti pari a 2/18 (due diciottesimi) di proprietà e 3/18 (tre diciottesimi) di nuda proprietà su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 607, qualità uliveto classe 4, superficie 28 are 96 centiare.

Altresì, dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risulta che successivamente alla data di trascrizione dell'11 maggio 2011 (Registro Particolare n. 13186 Registro Generale n. 20829), gli immobili oggetto della presente perizia risultano gravati dalle seguenti ulteriori trascrizioni (*app. n. 9*):

1. Trascrizione Registro Particolare n. 22002 Registro Generale n. 33963 del 29 luglio 2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano C.F.: 00334280724 contro

trascrizione del verbale di pignoramento emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari Repertorio 3525 del 12 luglio 2011. Pignoramento su:

- i diritti pari a 7/12 (sette dodicesimi) su unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1;
- i diritti pari ad un terzo su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 250, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 04 centiare;
- i diritti pari ad un terzo su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 434, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 03 centiare;
- i diritti pari ad un mezzo su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 607, qualità uliveto classe 4, superficie 28 are 96 centiare.

2. Trascrizione Registro Particolare n. 25346 Registro Generale n. 38616 del 14 settembre 2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano C.F.: 00334280724 contro

trascrizione del verbale di pignoramento emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari Repertorio 428 dell'11 agosto 2011. Pignoramento su:

- i diritti pari a 5/12 (cinque dodicesimi) su unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1.

Per quanto concerne la proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 403/2011, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risultano le seguenti titolarità:

- ✓ immobile sito in Bari – Torre a Mare identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1 confinante con detta via ad ovest, proprietà

a sud, proprietà	ad est, proprietà	a nord o loro aventi
------------------	-------------------	----------------------

causa, salvo altri;

intestato a:

nato a

(proprietà per 7/12);

- nata a
 (proprietà per 5/12).
- ✓ fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 250, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 04 centiare reddito dominicale 5,38 reddito agrario 4,56; intestato a:
- (proprietà per 4/18);
 - (proprietà per 1/18);
 - (proprietà per 6/18 in regime di separazione dei beni);
 - (proprietà per 6/18);
 - (proprietà per 1/18).
- ✓ fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 434, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 03 centiare reddito dominicale 5,38 reddito agrario 4,55; intestato a:
- (proprietà per 4/18);
 - (proprietà per 1/18);
 - (proprietà per 6/18 in regime di separazione dei beni);
 - (proprietà per 6/18);
 - (proprietà per 1/18).
- ✓ fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 607, qualità uliveto classe 4, superficie 28 are 96 centiare reddito dominicale 9,72 reddito agrario 6,23; intestato a:
- (nuda proprietà per 1/18, piena proprietà per 2/18);
 - (nuda proprietà per 1/18, piena proprietà per 2/18);
 - (nuda proprietà per 3/18, piena proprietà per 6/18);
 - (proprietà per 6/18);
 - (nuda proprietà per 1/18, piena proprietà per 2/18).

3.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che i beni investiti da procedura di pignoramento risultano attualmente identificabili in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dei Comuni di Bari e Triggiano (BA) (come da visure, stralci di mappa e planimetrie catastali allegate alla presente, rispettivamente *app. nn. 10, 11, 12*) come:

- ✓ immobile sito in Bari – Torre a Mare identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1 confinante con detta via ad ovest, proprietà a sud, proprietà ad est, proprietà a nord o loro aventi causa, salvo altri;
- ✓ fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 250, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 04 centiare reddito dominicale 5,38 reddito agrario 4,56;
- ✓ fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 434, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 03 centiare reddito dominicale 5,38 reddito agrario 4,55;
- ✓ fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 607, qualità uliveto classe 4, superficie 28 are 96 centiare reddito dominicale 9,72 reddito agrario 8,23.

3.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Dalle istanze di accesso ad atti pubblici esibite e protocollate presso l'U.T.C. della città di Bari (*app. n. 13*) è emerso quanto segue:

- ✓ l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Bari – Torre Mare, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, risulta sprovvisto di Concessione Edilizia o Permesso di Costruire; esso, infatti, come emerge dalla consultazione della copia conforme dell'istanza di Domanda di Sanatoria n. 7783 (legge 47/85) protocollata in data 01 aprile 1986 dal debitore esecutato (*app. n. 14*), è stato realizzato nell'anno 1982 in totale assenza di qualsivoglia titolo autorizzatorio rilasciato da parte dell'U.T.C. della città di Bari competente in materia urbanistica. Ad oggi non risulta rilasciato alcun condono sull'immobile in oggetto da parte dell'U.T.C. della città di Bari, come confermato da una richiesta di definizione urgente della pratica di condono edilizio n. 7783 avanzata dal debitore esecutato in data 07 maggio 2012 presso il protocollo generale del Comune di Bari (vedi *app. n. 14*). A seguito di confronto con il tecnico istruttore della pratica di sanatoria n. 7783 in oggetto, è emerso che il rilascio del condono in sanatoria è subordinato al nulla osta paesaggistico disposto dall'Ufficio Paesaggio e Ambiente dell'U.T.C. della città di Bari.
- ✓ non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., Accertamento di Conformità) relativa all'appartamento oggetto di pignoramento di cui al punto precedente, come risulta da nota rilasciata dall'U.T.C. della città di Bari (prot. informatico n. 27637 del 03.02.2012) (*app. n. 15*);
- ✓ trattandosi di immobile realizzato abusivamente e, tutt'ora, sprovvisto di regolare condono edilizio rilasciato dall'U.T.C. della città di Bari, se ne conclude affermando che l'immobile pignorato ubicato in Bari Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59 non risulta provvisto di certificato di abitabilità/agibilità;
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (*app. n. 12*) oggetto di pignoramento e la planimetria dello stesso immobile allegata alla Domanda di Sanatoria n. 7783 visionata dallo scrivente

c.t.u., è emerso che quanto presente agli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio corrisponde al reale stato dei luoghi ed a quanto denunciato nell'istanza di Domanda di sanatoria n. 7783;

- ✓ per quel che riguarda i fondi rustici ubicati in agro di Triggiano alla contrada *Fondo Masino* e distinti catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lle n. 250, 434, 607, non è stata rilevata l'esistenza di pratiche edilizie su di essi.

3.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancati che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del *Certificato di destinazione urbanistica*, è lecito affermare che vale quanto segue: per quanto concerne l'immobile ubicato in Bari – Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59, trattandosi di fabbricato con area di pertinenza inferiore a 5.000,00 mq, in base all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, il relativo atto di compravendita tra vivi non necessita del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

In ogni caso, in ottemperanza ai disposti di cui al succitato art. n. 30 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, in base al quale *in caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi*, il sottoscritto c.t.u.

dichiara che

l'immobile pignorato ubicato in Bari Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59, individuato in catasto terreni con i seguenti identificativi:

Comune	Zona censuaria	Foglio	Particella

è destinata a: **“zona di espansione C3”** disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. del Comune di Bari.

Per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria di detto immobile, si rimanda al precedente punto 3.2.

Non esiste atto di provenienza del bene pignorato ubicato in Bari Torre a Mare alla strada San Giorgio Martire n. 59 in favore del debitore esecutato, posto che quest'ultimo è il materiale esecutore del bene oggetto di esecuzione.

Per quanto concerne i fondi rustici ubicati in agro di Triggiano alla contrada *Fondo Masino* e distinti catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lle n. 250, 434, 607, a seguito di richiesta di *Certificato di destinazione urbanistica*, protocollata in data 30.01.2012 (*app. n. 16*), è stato acquisito agli atti il *Certificato di destinazione urbanistica* in carta resa legale relativo a dette particelle che si allega al presente elaborato peritale (*app. n. 17*); dalla consultazione di tale documento, si evince che detti fondi risultano suoli edificabili con la seguente destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Triggiano: **Zona di espansione di tipo “C1”. Zone Intensive rivolgenti dal P.d.F.**; nell'ambito di tale destinazione, alcune aree appartenenti a detti suoli risultano destinate a sede stradale, altre a servizi ed a verde di quartiere.

Altresi, su richiesta effettuata presso i notai roganti Carmela Mongelli e Mario Toni in Bari, il sottoscritto c.t.u. ha acquisito gli atti di provenienza dei fondi rustici pignorati in favore del debitore esecutato: atto del 14.09.1988 Repertorio n. 1367 per notar Carmela Mongelli ed atto del 28.09.1988 Repertorio n. 12019 per notar Mario Toni che si allegano alla presente (*app. n. 18*).

Per quanto concerne l'acquisizione delle mappe censuarie dei n. 3 fondi rustici in oggetto, si rimanda al precedente punto 3.2.

3.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato i seguenti LOTTI di vendita:

LOTTO 1:

- A) alloggio residenziale di 6 (diconsi sei) vani ed accessori, sito in Bari – Torre a Mare al piano terra e primo piano costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ubicato alla strada San Giorgio Martire n. 59 composto di una zona giorno a piano terra costituita da cucina, salone/soggiorno, servizio igienico completo aerato ed illuminato naturalmente, lavanderia e di una zona notte a primo piano costituita da camera da letto doppia, due camere da letto singole e servizio igienico completo aerato ed illuminato naturalmente, per una superficie complessiva lorda interna pari a 172,24 mq, munito di giardino privato esclusivo di superficie complessiva pari a 425 mq (incluso porticato), di un terrazzo ed un balcone a primo piano di consistenza totale pari a 29,1 mq e di un lastrico solare di pertinenza esclusiva, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1 confinante con detta via ad ovest, proprietà _____ a sud, proprietà _____ ad est, proprietà _____ a nord o loro aventi causa, salvo altri.

LOTTO 2:

- A) Fondo rustico identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 250, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 04 centiare, reddito dominicale € 5,38, reddito agrario 4,56.
- B) Fondo rustico identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 434, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 03 centiare, reddito dominicale € 5,38, reddito agrario 4,56.
- C) Fondo rustico identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 607, qualità uliveto classe 4, superficie 28 are 96 centiare, reddito dominicale € 9,72, reddito agrario 8,23.

4 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

4.1 descrizione analitica dell'alloggio 1-A)

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ubicato in Bari – Torre a Mare alla via San Giorgio Martire n. 59, in un borgo periferico dell'attuale area urbana del Comune di Bari, tradizionale località turistica del territorio a sud dell'area urbana della città; per tali ragioni detto luogo è stato oggetto, negli anni settanta ed ottanta del secolo scorso, di un selvaggio ed abusivo sviluppo urbanistico attorno al proprio centro storico finalizzato alla realizzazione di piccole abitazioni isolate destinate a residenza estiva.

Successivamente, a partire dagli anni novanta in poi del secolo scorso, a seguito di regolamentazione urbanistica di tale area operata dall'amministrazione comunale, si è assistito al sorgere tanto di edifici condominiali multipiano classici, quanto di organismi residenziali, di tipo chiuso e recintato con portierato, costituiti da complessi di ville a schiera o di ville isolate ad uno o due piani.

Tale zona risulta caratterizzata, pertanto, dalla presenza di un centro storico munito di piazze e giardini pubblici, di un porto turistico, di un presidio comunale, di scuole materne e dell'obbligo, di centri di culto, esercizi commerciali di vendita al dettaglio, attorno al quale si sviluppano le zone di più recente realizzazione costituite da fabbricati abusivi (oggi giorno in larga misura condonati) e da condomini e complessi residenziali.

Attualmente la presenza di tali servizi rendono la località di Torre a Mare quasi del tutto indipendente rispetto alle zone più centrali della città; altresì, la presenza di molteplici locali notturni, diffusi sia nel centro storico che nelle zone di più recente realizzazione, le conferiscono i connotati classici di località turistica.

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima, costituito da un edificio isolato di n. 2 piani fuori terra, risulta caratterizzato dalla presenza di un immobile residenziale destinato attualmente ad accogliere una dimora estiva.

Detto immobile presenta una superficie lorda interna pari a 172,24 mq, all'incirca equamente suddivisa tra piano terra destinato a zona giorno e primo piano destinato a zona notte; altresì, esso risulta munito, rispettivamente a piano terra ed a primo piano, di un giardino privato di consistenza globale pari a 425 mq e di un terrazzo di superficie pari a 23,50 mq rivolto verso est e di una loggia di estensione pari a 5,6 mq esposta ad ovest.

L'accesso all'area privata avviene da strada San Giorgio Martire per il tramite di un cancello metallico azionabile a distanza che introduce nel giardino di pertinenza esclusiva, di forma rettangolare in pianta e consistenza netta di circa 425 mq, delimitato sui quattro lati perimetrali da una parete in tufo di altezza pari a circa 2,00 m.

Da tale giardino è possibile accedere all'interno dell'immobile per mezzo di n. 2 ingressi, di cui quello principale ubicato sul prospetto rivolto ad ovest verso strada San Giorgio Martire e quello secondario ubicato sul prospetto interno orientato verso est.

L'ingresso principale all'alloggio introduce in un ampio soggiorno/salone, di forma rettangolare in pianta e consistenza netta pari a 27,30 mq, che funge anche da ingresso; esso risulta munito di una ulteriore porta, ubicata sulla parete opposta rispetto a quella che ospita l'ingresso, che introduce in un ambiente distributivo di forma rettangolare e superficie netta pari a 7,13 mq (scale incluse).

Da quest'ultimo è possibile accedere in tutti gli altri ambienti della zona giorno a piano terra; in particolare, nella cucina per mezzo di una porta ubicata sulla parete di sinistra per chi arriva dal salone/soggiorno, nella lavanderia, aerata ed illuminata naturalmente, per mezzo di una porta ubicata sul

lato opposto per chi arriva dal salone/soggiorno, nelle scale necessarie per raggiungere il primo piano attraverso un varco ubicato a destra per chi giunge dal salone/soggiorno.

Il salone/soggiorno risulta munito di una finestra, ubicata sulla parete ovest che accoglie anche la porta d'ingresso principale all'alloggio, necessaria a fornire aria e luce all'ambiente.

Dalla cucina, di forma perfettamente rettangolare e superficie calpestabile pari a circa 13,76 mq, è possibile accedere in un altro ambiente interno adibito a servizio igienico relativo al piano terra; quest'ultimo presenta una forma perfettamente rettangolare in pianta, una superficie utile di 3,52 mq e risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra che si affaccia sul prospetto interno ad est.

Detta cucina, altresì, si presenta aerata ed illuminata naturalmente per mezzo di una finestra orientata ad ovest e di una porta - finestra, che funge anche da ingresso secondario, orientata sul prospetto interno ad est verso un porticato di superficie netta pari a 14,40 mq costituito dal solaio di calpestio del terrazzo a primo piano.

L'ambiente interno utilizzato come lavanderia/stireria, di forma rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 2,79 mq, aerato ed illuminato naturalmente per mezzo di una finestra che si affaccia verso est sul prospetto interno, è stato ricavato al di sotto delle rampe e dei pianerottoli che costituiscono il sistema di scale necessario per raggiungere il primo piano dell'appartamento; il soffitto di tale ambiente, pertanto, risulta di altezza variabile a partire da un minimo di 2,40 m fino ad un massimo di 3,20 m.

Tutti gli ambienti del piano terra, ad eccezione della lavanderia appena descritta, presentano un'altezza interna utile netta pari a 3,20 m, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

Come già precisato, per raggiungere il primo piano e, successivamente, il lastrico solare dell'immobile in descrizione è necessario intraprendere la scala che spicca immediatamente a destra rispetto a chi giunge nel corridoio distributivo a partire dal salone/soggiorno.

Tale scala è costituita da n. 8 rampe, di cui le prime n. 4 rampe, per complessive n. 18 alzate e n. 14 pedate rispettivamente di 17,7 cm e 30 cm, consentono di superare il dislivello esistente di 3,20 m tra il piano calpestio finito relativo al piano terra ed il piano calpestio finito relativo al primo piano, le successive n. 4 rampe, del tutto identiche rispetto alle precedenti, consentono di superare un dislivello analogo tra il piano calpestio finito relativo al primo piano ed il piano calpestio finito relativo al lastrico solare.

Terminate le prime quattro rampe di tale scala si sbarca su un pianerottolo distributivo di forma rettangolare e dimensione utile pari a 2,87 mq, perfettamente corrispondente rispetto a quello sito a piano terra, sulle cui n. 4 pareti sono inserite le porte di accesso agli ambienti interni relativi alla zona notte; nel dettaglio, immediatamente a destra e sulla parete opposta rispetto a chi giunge dal vano scala sono presenti le porte di accesso alle n. 3 camere da letto, immediatamente a sinistra è ubicata la porta di accesso al servizio igienico relativo al primo piano.

La camera da letto ubicata sulla destra, di forma rettangolare in pianta e superficie utile pari a 13,76 mq, risulta aerata ed illuminata naturalmente grazie ad una porta finestra ubicata sulla parete di compagno ad est; da tale varco è possibile accedere nel terrazzo ad est caratterizzato da una forma quadrata in pianta per una estensione complessiva di 23,52 mq.

Le n. 2 camere da letto con accesso collocato sulla parete opposta per chi giunge dalle scale, aerate ed illuminate naturalmente grazie a n. 2 porte - finestre (una per ogni camera) ubicate sulla muratura di compagno ad ovest, risultano entrambe di forma rettangolare in pianta e superficie rispettivamente di 12,38 mq e 9,06 mq; quella di dimensioni maggiori, orientata a nord-ovest, presenta un vano interno di modeste dimensioni utilizzato come armadio a muro.

Entrambe, altresì, hanno in comune il balcone sito ad ovest, accessibile dalle due porte finestre di cui in precedenza, caratterizzato da una forma rettangolare estremamente allungata in pianta e superficie calpestabile pari a 5,60 mq.

La porta ubicata sulla parete di sinistra del pianerottolo distributivo a primo piano introduce nel servizio igienico, aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra ubicata a sud, caratterizzato da una forma all'incirca quadrata in pianta di superficie netta pari a 2,98 mq.

Tutti gli ambienti del primo piano presentano un'altezza interna utile netta pari a 3,20 m, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

Come già precisato, le rampe dalla quinta all'ottava consentono di raggiungere il lastrico solare dell'immobile su cui è presente il torrino del vano scala caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta; esso presenta un'altezza utile di 3,00 m calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

La superficie del lastrico solare, detratta la quota parte relativa al torrino ed al vano scala, è pari all'estensione in pianta dell'intero edificio per una consistenza complessiva netta di circa 55,00 mq.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. *app. nn. 19 e 20*) rendono piena ed esauritiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione di tipo misto, ovvero parte in muratura portante, parte in calcestruzzo armato.

Gli orizzontamenti costituenti i solai relativi alla copertura del piano terra, del primo piano e del torrino ubicato sul lastrico solare sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da plinti di fondazione (in corrispondenza dei pilastri) e da travi rovesce (in corrispondenza delle murature portanti).

I muri di tamponamento ed in generale tutti i muri portanti, realizzati con mattoni di tufo, sono pieni e presentano uno spessore pari a circa 30 cm.

elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il pavimento dell'intero piano terra, ad eccezione del servizio igienico e della lavanderia, è realizzato con piastrelle quadrate di 2° scelta in cotto di colore marrone chiaro con venature tendenti al marrone scuro posate in opera sfalsate di metà lato.

La pavimentazione del servizio igienico e della lavanderia a piano terra è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta caratterizzate da colori tenui variabili dal bianco al celeste chiaro.

Le pareti relative al salone/soggiorno a piano terra sono intonacate e rifinite con tinteggiatura a colori chiari tenui.

Il rivestimento delle pareti del servizio igienico e della lavanderia a piano terra, a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, risultano del tutto identiche a quelle relative alla pavimentazione ma con tonalità variabile dal bianco al marrone chiaro.

Le pareti della cucina sono rivestite, fino ad un'altezza di circa 2,30 m, con piastrelle rettangolari in ceramica di colore chiaro di 2° scelta.

Il pavimento delle n. 3 camere da letto e del corridoio distributivo a primo piano è realizzato con le stesse piastrelle quadrate di 2° scelta in cotto di colore marrone chiaro con venature tendenti al marrone scuro che caratterizzano il piano terra; anche la tipologia di posa in opera, sfalsate per metà lato, risulta identica.

Il pavimento del servizio igienico a primo piano è realizzato con piastrelle in ceramica quadrate di colore blu scuro di 2° scelta.

I pavimenti del terrazzo e del balcone a primo piano sono realizzati con piastrelle rettangolari in cotto di colore marrone chiaro con venature tendenti al giallo paglierino di 2° scelta.

Le pareti relative alle n. 3 camere da letto ed al corridoio distributivo a primo piano sono intonacate e rifinite con tinteggiatura a colori chiari tenui.

Il rivestimento delle pareti del servizio igienico a primo piano, presente fino ad un'altezza di circa 2,30 m, è costituito da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta di colore celeste tenue; altresì, su alcuni elementi sono state impresse immagini con funzione decorativa.

La pavimentazione dei pianerottoli del vano scala, dei gradini, dei sottogradini e della zoccolatura è realizzata con lastre in granito di spessore 2 cm.

La pavimentazione del lastrico solare è costituita da marmette quadrate in cemento; le pareti interne del torrino sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di colore bianco.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

Le porte d'ingresso non sono di tipo blindato, ma caratterizzate da una struttura in legno e da una serratura classica in ferro; le porte interne sono in legno e risultano costituite da un telaio perimetrale pieno che funge da cornice alla parte centrale, sempre in legno, di spessore inferiore.

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in legno di altezza pari ad 8 cm.

Gli infissi, di vecchia concezione e sprovvisti di vetro camera, sono realizzati in legno della stessa tipologia e colore rispetto a quello che caratterizza le porte; risultano presenti delle schermature nei confronti dell'irraggiamento solare costituite da persiane esterne e scuretti interni.

Il rivestimento esterno delle pareti di pompagno è costituito da lastre di carparo solare misto rosso di dimensioni 50 x 25 cm; altresì, in corrispondenza del piano terra è presente un rivestimento basale ottenuto mediante l'accostamento di lastre di pietra calcarea bianca (tipo travertino) di altezza pari a circa 100 cm e larghezza 40 cm accostate lungo il lato di dimensioni maggiori.

Il giardino privato di pertinenza esclusiva presenta una pavimentazione che varia da zona a zona in ragione dell'uso prevalente cui ciascuna di esse è stata destinata.

Nel dettaglio, la zona antistante, in prossimità di strada San Giorgio Martire, destinata maggiormente al parcheggio autoveicoli, presenta una pavimentazione costituita da marmette quadrate in calcestruzzo di dimensioni pari a 25 x 25 cm, la zona che si sviluppa lungo il perimetro del fabbricato, di larghezza pari a circa 1,20 m e leggermente rialzata rispetto alla restante parte del giardino privato, destinata a marciapiedi privato, risulta pavimentata con piastrelle quadrate in cotto colore marrone chiaro di 2° scelta; altresì, le zone più esterne risultano adibite ad aiuole e sono munite di piantumazioni di varia natura e specie.

In ultimo, si segnala la presenza di un barbecue in corrispondenza della zona sud del giardino, nonché di due punti di approvvigionamento idrico per l'irrigazione.

impianti in dotazione all'alloggio pignorato

Come osservato in sede di sopralluogo e confermato dal debitore eseguito nel verbale del 24.04.2012, l'unico impianto in dotazione all'immobile periziando è l'impianto elettrico; esso si presenta funzionante ma non rispettoso della Legge 46/90 e ss.mm.ii.

Per quanto concerne l'impianto di adduzione idrica, l'impianto di scarico fognario e l'impianto di riscaldamento, essi non sono stati rilevati dallo scrivente; in tale scenario si segnala che l'alimentazione idrica è garantita per mezzo di una vasca di accumulo interrata ubicata all'interno del giardino privato di pertinenza, i liquami confluiscono in una fossa biologica interrata da svuotarsi periodicamente, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico, di capacità pari all'incirca a 25 lt, ubicato all'interno del servizio igienico a piano terra, il gas per la cottura degli alimenti avviene per mezzo di singole bombole a gas.

stato di conservazione alloggio pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali che per gli elementi di rifinitura, si mantiene complessivamente in un mediocre stato di conservazione e manutenzione; nel dettaglio, l'alloggio in oggetto risulta investito da fenomeni di degrado che investono l'intero sviluppo lineare delle pareti a piano terra fino ad un'altezza di circa 1,00 m dal piano calpestio.

Detti elementi, sia di pompagno che tramezzature, mostrano i segni di un avanzato stato di deterioramento manifestato dalla presenza di effluorescenze superficiali, macchie evidenti ed estese dovute all'esistenza di muffe e di fenomeni diffusi d'infiltrazione d'acqua e dei sali igroscopici in essa disciolti; sulle

zone investite dalla presenza di tali macchie si è verificata la decoesione del materiale con conseguente sfaldamento e sfarinamento della struttura portante.

Il colore che contraddistingue le macchie oggetto di descrizione è quello tipico che accompagna i fenomeni di umidità e che si manifesta con la presenza di aloni caratterizzati da tonalità variabili a partire dal biancastro e dal giallo chiaro fino ad arrivare al giallastro, all'ocra ed al verde.

In ragione della distribuzione e dell'ubicazione di tali segni di degrado e macchie, rispettivamente presenti solo in corrispondenza della fascia inferiore delle murature a contatto con il piano di sedime ed accompagnati da fenomeni di disgregazione dei materiali investiti, è lecito desumere che la causa responsabile è rappresentata dall'umidità ascendente dovuta alla risalita nelle murature dell'acqua contenuta nel terreno sottostante e dei sali igroscopici in essa disciolti.

Risulta evidente, altresì, che siffatti fenomeni si innescano quando in sede di esecuzione dell'opera non si provvede alla realizzazione di un vespaio aerato, dello spessore di circa 40 cm, ottenuto mediante la gettata di pietrame calcareo grossolano munito di cunicoli di ventilazione comunicanti tra loro e con appositi sbocchi all'aperto; su tale vespaio aerato viene successivamente realizzato il primo calpestio.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

alloggio 1-A)				
ambiente	esposizione	manutenzione	coeff. per sup. commerciale	sup. utile (mq)
soggiorno/salone	ovest	mediocre	1	27,30
disimpegno-vano scala	sud	mediocre	1	7,13
cucina	est-ovest	mediocre	1	13,76
lavanderia	est	mediocre	1	2,79
servizio igienico p. terra	est	mediocre	1	3,52
disimpegno piano I	nessuna	sufficiente	1	2,87
letto doppio	est	sufficiente	1	13,76
letto singolo 1	ovest	sufficiente	1	12,38
letto singolo 2	ovest	sufficiente	1	9,06
servizio igienico piano I	sud	sufficiente	1	2,98
porticato p. terra	est	sufficiente	0,35	14,40
loggia piano I	ovest	sufficiente	0,25	5,60
terrazzo piano I	est	mediocre	0,25	23,52
lastrico solare	tutte	mediocre	0,25	55,00
giardino privato	tutte	discreta	0,1	410,60
TOTALE SUPERFICIE UTILE (al netto delle logge)				95,55
incremento 10% per compagni e tramezzi				9,56
SUP. COMMERCIALE (sup. utile + sup. muri + sup. logge al 25%)				172,24

Come possibile osservare, essa contiene le esposizioni di ogni ambiente, i coefficienti identificativi dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché quelli necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 172,24 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui alla norma UNI 10750-2005.

4.1.1 stato di possesso dell'alloggio 1-A

L'immobile attualmente risulta disabitato, ovvero utilizzato come residenza estiva; ciò posto, da ricerche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni (*app. n. 21*), non risultano presenti atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

4.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 1-A) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di edificio isolato composto da un'unica unità immobiliare di tipo indipendente, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

4.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 1-A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che saranno regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

- ✓ Trascrizione Registro Particolare n. 13186 Registro Generale n. 20829 dell'11 maggio 2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano C.F.: 00334280724 contro
; trascrizione del verbale di pignoramento emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari Repertorio 1849 dell'8 aprile 2011. Pignoramento su: unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.la 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1.

4.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nel *"Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari"* (edizione aggiornata al 26.04.2012) prodotto dalla Camera di Commercio di Bari (*app. n. 22*), nonché nell'*"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2012"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (*app. n. 23*) che forniscono, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per alloggi relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi; tali dati acquisiti sono stati mediati dallo scrivente c.t.u..

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_a), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_a = V_m + C \times (V_{max} - V_{min}) \text{ con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

4.2.1 stima alloggio 1-A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*⁹ (edizione aggiornata al 26.04.2012), relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia semirecente (realizzato da 30 a 45 anni) e sito nel quartiere Torre a Mare della città di Bari, è pari a 1.500,00 €/mq. Analogamente, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2012*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia una villa ubicata nel quartiere Torre a Mare della città di Bari, oscilla tra 1.800,00 €/mq e 2.650,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2012*, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio 1-A) un valore medio unitario di 2.225,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 850,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 172,24$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio 1-A) pari a 383.234,00 €; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato nella estrema periferia di una tradizionale località turistica del territorio a sud dell'area urbana della città di Bari sede di numerosi fabbricati di tipo isolato mono e bifamiliare; in tale ottica, la zona in oggetto non appare ben servita a causa dell'assenza di servizi ed esercizi commerciali, maggiormente presenti nelle zone più centrali di detta località turistica, nonché di piazze, giardini, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici etc..

L'ubicazione, pertanto, si considera inferiore rispetto alla media della zona, con coefficiente $C_u = - 0,2$.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione vetusta con caratteristiche costruttive ormai lontane rispetto agli standard edilizi attuali; altresì, l'alloggio presenta dimensioni non indifferenti rendendosi, pertanto, meno appetibile per un eventuale acquirente.

In aggiunta non è da trascurarsi la circostanza in base alla quale le strutture portanti di tale immobile sono state dimensionate senza l'ausilio di un ingegnere strutturista e realizzate senza la supervisione di un direttore dei lavori abilitato a tale funzione.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, inferiore rispetto alla media con coefficiente $C_v = - 0,2$.

Funzionalità: l'unità immobiliare non appare ben divisa a piano terra a causa della presenza di un servizio igienico accessibile esclusivamente per il tramite della cucina; di contro il vano salone-soggiorno appare ampio e di forma regolare consentendo la piena fruizione dello stesso; in aggiunta, il giardino privato a piano terra ed il terrazzo a primo piano, di dimensioni piuttosto notevoli, ben si prestano ad essere vissuti appieno nei periodi estivi e primaverili.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, leggermente inferiore rispetto alla media della zona, con coefficiente $C_f = - 0,1$.

Qualità delle finiture: i pavimenti ed i rivestimenti appaiono complessivamente di mediocre qualità; in aggiunta si consideri la notevole penalizzazione dovuta alla completa assenza di impianti (ad eccezione di quello elettrico) ed al mancato allaccio del fabbricato alla rete idrica e fognaria cittadina.

Pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il coefficiente correttivo minimo rispetto alle quotazioni delle abitazioni di tipo civile non nuove della zona e pari a $C_q = - 0,5$.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare versa in uno stato di manutenzione che complessivamente può considerarsi mediocre, motivo per cui può assegnarsi, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo inferiore rispetto alla media delle abitazioni civili non nuove della zona e pari a $C_m = - 0,2$.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (- 0,2 - 0,2 - 0,1 - 0,5 - 0,2) / 5 = - 0,24$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_a = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [2.225,00 - 0,24 \times (2.650,00 - 1.800,00)] \times 172,24 \approx 348.000,00 \text{ €}$$

4.2.2 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_m = \text{€ } 348.000,00 \text{ (diconsi euro trecentoquarantottomila/00).}$$

Individuato tale valore di mercato per l'immobile pignorato, è parere dello scrivente c.t.u. che sia opportuna un'analisi delle situazioni di criticità come rilevate in fase di sopralluoghi, al fine di determinare il più corretto coefficiente di decurtazione da applicare al valore di mercato stesso dell'immobile; in particolare sarà considerata la criticità relativa ai fenomeni di degrado rilevati in corrispondenza del piano terra

dell'immobile, nonché la criticità dovuta alla circostanza che, ad oggi, l'immobile risulta privo di titolo autorizzatorio.

Per quanto riguarda la criticità legata ai fenomeni di degrado, è stata cura dello scrivente valutare, per ordine di grandezza, il costo di un eventuale intervento finalizzato al risanamento e ripristino di tutte le murature ammalorate presenti al piano terra e primo dell'immobile periziando.

Il costo di un siffatto intervento che, in sintesi, prevede la spicconatura delle parti ammalorate ed in fase di distacco delle murature, l'applicazione di prodotti chimici alla base delle murature stesse in grado di creare una barriera per l'acqua di risalita dovuto al fenomeno della capillarità, l'applicazione di intonaci macroporosi per un'altezza di circa 1,00 m dal piano calpestio al fine di consentire una maggior traspirazione delle murature, la tinteggiatura dell'intero immobile, il conferimento in discarica dei materiali di risulta, gli oneri per detto conferimento, ammonta, con lavori in economia, ad un valore di circa 20.000,00 € pari al 5% del valore dell'immobile.

Per quanto concerne la criticità relativa all'assenza di titolo autorizzatorio per l'immobile oggetto di stima, come già precisato in precedenza, si sottolinea che il condono in sanatoria è legato al nulla osta paesaggistico disposto dall'Ufficio Paesaggio e Ambiente dell'U.T.C. della città di Bari.

In tale ottica, premesso che il rilascio di tale parere non compete al sottoscritto, da uno studio approssimato del caso in esame, soprattutto in relazione al P.U.T.T. (Piano Urbanistico Territoriale Tematico) della città di Bari, si ritiene che il nulla osta paesaggistico sia controverso a causa della circostanza in base alla quale il fabbricato in oggetto sorge a meno di trecento metri dalla linea di costa; di contro, a favore di un esito positivo della pratica di condono, vi è il dato obiettivo che vede il fabbricato oggetto di pignoramento ormai inserito in un contesto urbanistico ormai completato.

Per tali ordini di motivazioni il sottoscritto c.t.u. ritiene che, in aggiunta alla decurtazione del 15% stabilita d'ufficio per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, vada considerata una ulteriore aliquota del 15% necessaria per tener in debito conto sia delle criticità legate ai fenomeni di degrado presenti nell'immobile, sia della mancanza di titolo autorizzatorio.

In base a quanto appena riferito si ottiene, per l'immobile pignorato in esame, il seguente valore:

$$V_{\text{Totale}} = (\text{€ } 348.000,00) \times 0,70 = \text{€ } 243.600,00, \text{ approssimabili a } \text{€ } 240.000,00.$$

Tenuto conto che la quota di proprietà attribuibile al debitore esecutato è pari ai 7/12 del valore dell'immobile, ne consegue che il valore della quota parte di proprietà del bene pignorato in possesso del debitore esecutato è pari a $7/12 \times \text{€ } 240.000,00 = \text{€ } 140.000,00$.

5 STIMA IMMOBILI LOTTO 2

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica dei beni che costituiscono il lotto 2, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica suoli 2-A, 2-B, 2-C.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica acquisito presso l'U.T.C. della città di Triggiano (app. n. 17), si tratta di suoli edificabili ubicati nel territorio del Comune di Triggiano alla contrada "Fondo Masino", raggiungibili per mezzo di sentieri interpoderali dislocati lungo la Strada Provinciale SP 60 Triggiano – San Giorgio, sulla destra di coloro che proceda nel senso di entrata verso Triggiano.

Tali fondi risultano accomunati da una forma piuttosto regolare in pianta, all'incirca un trapezio rettangolo, e manifestano una morfologia del terreno piuttosto pianeggiante; allo stato attuale detti fondi appaiono in stato di completo abbandono e degrado; su di essi sono presenti alberi di ulivo e di mandorlo, oltre ad una vegetazione costituita da sterpaglia selvatica molto densa.

La documentazione fotografica allegata al presente elaborato (app. n. 24) rende piena ed esaustiva testimonianza di quanto appena riferito.

Come già riferito nei punti precedenti, la consistenza complessiva di detti suoli è la seguente:

- foglio n. 8 p.lla n. 250: superficie pari a 1604 mq;
- foglio n. 8 p.lla n. 434: superficie pari a 1603 mq;
- foglio n. 8 p.lla n. 607: superficie pari a 2896 mq.

5.1.1 stato di possesso suoli 2-A, 2-B, 2-C.

Da ricerche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni (app. n. 21), non risultano presenti atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 1-A) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di fondi rustici, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sui suoli 2-A, 2-B, 2-C che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che saranno regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

- ✓ Trascrizione Registro Particolare n. 13186 Registro Generale n. 20829 dell'11 maggio 2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano C.F.: 00334280724 contro

; trascrizione del verbale di pignoramento emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari Repertorio 1849 dell'8 aprile 2011. Pignoramento su:

- i diritti pari ad un terzo su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 250, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 04 centiare;
- i diritti pari ad un terzo su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato catastalmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 434, qualità uliveto classe 4, superficie 16 are 03 centiare;
- i diritti pari a 2/18 (due diciottesimi) di proprietà e 3/18 (tre diciottesimi) di nuda proprietà su fondo rustico sito in agro di Triggiano (BA) alla contrada *Fondo Masino* identificato

catastralmente nel territorio del Comune di Triggiano (BA), fg. di mappa n. 8, p.lla n. 607, qualità uliveto classe 4, superficie 28 are 96 centiare.

5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

La valutazione dei fondi edificabili oggetto di pignoramento, in ragione dello scarsissimo mercato di compravendita relativo a suoli edificabili delle medesime caratteristiche ed ubicazione rispetto a quello da valutarsi, è stata compiuta avvalendosi di un unico metodo di stima, **il metodo analitico**.

Tale metodo analitico verte sulla determinazione del valore di mercato dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione, pari alla differenza tra il probabile valore di mercato dell'ipotetico edificio costruibile sull'area ed il probabile valore di costo dell'edificio stesso.

Per quanto concerne i prezzi di riferimento utilizzati, essi sono stati acquisiti dall'“Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2012” (prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari) per quel che riguarda l'ipotetico valore di mercato dell'edificio costruibile sull'area in esame e dall'esperienza decennale dello scrivente c.t.u., quale tecnico operante nel settore dell'edilizia residenziale nell'ambito del territorio comunale della città di Bari, per quel che riguarda tutti i costi connessi alla realizzazione dell'ipotetico edificio realizzabile sull'area in esame.

5.2.1 stima suoli in Catasto ai fg. n. 8 p.lle nn. 250, 434, 607 del Comune di Triggiano (BA).

La stima dei suoli scaturisce dalla differenza fra i ricavi che possono essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi (costo economico tecnico) necessari per attuare detta trasformazione; la differenza tra queste entità determina il valore venale del bene trasformando.

Espresso in formule il metodo si identifica come segue:

$$V' = [Vm - (Oc + Cc + Sp + P)] / (1 + r)^n$$

Dove:

V' = valore di mercato dell'area edificabile;

Vm = valore di mercato dell'ipotetico fabbricato;

Oc = oneri concessori;

Cc = costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore e delle spese generali;

Sp = spese di progettazione;

P = profitto dell'imprenditore costruttore che, su aree semi-centrale come quella in oggetto, può arrivare ad oscillare tra il 15% ed il 25% rispetto al valore Vm dell'ipotetico fabbricato;

n = tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato;

r = saggio di rendimento del capitale industriale (8%).

Ne deriva che per l'applicazione di tale metodo è necessario acquisire una serie di parametri di riferimento, che si riportano nel seguito:

- superficie suoli: 1.604 mq (p.lla 250) + 1.603 (p.lla 434) + 2.896 (p.lla 607) = 6.103,00 mq;
- indice di fabbricabilità (come da indice di fabbricabilità di comparto C1) : 2,16 mc/mq;
- fabbricato realizzabile (massima volumetria esprimibile): mq 6.103,00 x 2,16 mc/mq = 13.182,48 mc, equivalente ad una potenziale superficie lorda in pianta pari a 3.994,70 mq (ottenuta suddividendo la massima volumetria esprimibile per l'altezza teorica di piano H = 3,30 m); ipotizzando che tale superficie lorda in pianta equivalga ad un fabbricato costituito da n. 40 alloggi dislocati su n. 4 livelli, caratterizzati da una superficie utile Su pari a circa 90 mq cadauno, è lecito presupporre le seguenti peculiarità per il manufatto realizzabile:

1. Su = 90,00 mq x 40 alloggi = 3.600,00 mq;

2. Snr = 30 mq x 3 + 100,00 mq x 40 x 0,20 + 1.400,00 mq = 2.290,00 mq di superficie non residenziale, dove il primo termine rappresenta il contributo dell'androne (ipotizzato di consistenza pari a 30 mq), il secondo termine rappresenta il contributo dei balconi (supponendoli di superficie

pari al 20% rispetto a quella lorda coperta dell'alloggio) ed il terzo termine il contributo di box, cantinole ed altre superfici di tipo comune e condominiale. Sulla base di tali ipotesi è lecito supporre che ogni alloggio di cui si compone l'ipotetico manufatto da realizzarsi sia caratterizzato da una superficie commerciale di circa 120 mq.

3. Vm (valore di mercato ipotetico fabbricato): Con riferimento alla valutazione dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari (I semestre 2012)*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo residenziale di nuova realizzazione sito in zona periferica del territorio comunale della città di Triggiano, oscilla tra un valore minimo di € 1.450,00/mq ed un valore massimo di € 1.850,00,00/mq. Trattandosi di edificio di nuova realizzazione, e non trascurando il difficile periodo storico attuale, si ritiene opportuno attestarsi intorno ad un valore di € 1.500,00/mq. Quest'ultimo rappresenta il valore unitario medio per alloggi analoghi rispetto a quelli appartenenti all'ipotetico fabbricato da realizzare.
- Oc (oneri concessori): pari, per l'anno 2012, a circa € 50,00/mq per quanto concerne gli oneri di I e II urbanizzazione, e pari a circa € 20,00/mq per quanto concerne il contributo costo di costruzione;
 - Cc: lo scrivente c.t.u., sulla scorta della propria esperienza di tecnico operante nel settore dell'edilizia residenziale da circa 10 anni, ritiene che per l'entità dell'intervento ipotetico, nonché per l'ubicazione dello stesso (zona periferica), sia congruo un costo di costruzione unitario pari a circa € 1.200,00/mq;
 - Sp: per tale costo il sottoscritto c.t.u. stima appropriato, sulla base della propria esperienza di tecnico operante nel settore, un prezzo pari al 10 % di Cc;
 - P: trattandosi di area in posizione periferica, si stima pari al 15% del valore di mercato Vm dell'ipotetico fabbricato;
 - n: si ritiene congruo un periodo di 6 anni tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (come da P.R.G. del Comune di Triggiano, l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di una lottizzazione che, come noto, richiede un iter burocratico di approvazione notevolmente superiore rispetto a quello che caratterizza l'approvazione di un semplice Permesso di Costruire);
 - r: saggio di rendimento pari all'8%.

Identificati tali parametri si può procedere alla valutazione dei fattori che intervengono nella formula di stima:

- Vm = valore di mercato dell'ipotetico fabbricato: 40 alloggi x mq 120,00 x 1.500,00 €/mq = € 7.200.000,00;
- Oc = oneri concessori: supponendo che l'edificio realizzando sia caratterizzato da una superficie utile Su = 3.600,00 mq ed una superficie non residenziale (comprendente logge, balconi, porticati liberi a piano terra, box, cantinole, etc.) Snr = 2.290,00 mq, si ha che Oc = Su x € 50,00/mq + (Su + 0,5 x Snr) x € 50,00/mq + [(Su + 0,6 x Snr) x € 20,00/mq] = € 180.000,00 + € 237.250,00 + € 99.480,00 = € 516.730,00;
- Cc = costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore e delle spese generali: mq 3.600,00 x € 1.200,00/mq + 30 x 3 x 0,33 x 1.200,00 = € 4.355.640,00 (dove il primo ed il secondo termine rappresentano rispettivamente il costo per la realizzazione degli alloggi e quello forfetario per la realizzazione delle parti comuni e delle sistemazioni esterne ottenuto moltiplicando il 33% della superficie delle scale per il costo di costruzione unitario);
- Sp = spese di progettazione: 0,10 x € 3.629.700,00 = € 362.970,00 arrotondabili a € 350.000,00;
- P = profitto dell'imprenditore proprietario dell'immobile: 0,15 x € 7.200.000,00 = € 1.080.000,00;
- n = 6;
- r = (8%).

e, successivamente, inserendo tali fattori nella formula, si ottiene il valore di mercato dell'area, stimato con il metodo analitico:

$$\text{valore mercato} = V' = [7.200.000,00 - (516.730,00 + 4.355.640,00 + 350.000,00 + 1.080.000,00)] / (1 + 0,08)^6 \approx \text{€ } 565.000,00$$

5.2.2 stima LOTTO 2

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei suoli edificabili in oggetto, in Catasto al fg. n. 8 p.lle nn. 250, 434, 607 del Comune di Triggiano (BA), sia il seguente:

$$V_m = \text{€ } 565.000,00 \text{ (diconsi euro cinquecentosessantacinquemila/00).}$$

Al fine di attribuire a ciascuna delle n. 3 particelle il rispettivo valore si ha:

- foglio n. 8 p.lla n. 250: superficie pari a 1604 mq, pari al 26,28% del totale (6.103 mq) per un valore di € 148.482,00;
- foglio n. 8 p.lla n. 434: superficie pari a 1603 mq, pari al 26,27% del totale (6.103 mq) per un valore di € 148.426,00;
- foglio n. 8 p.lla n. 607: superficie pari a 2896 mq, pari al 47,45% del totale (6.103 mq) per un valore di € 268.092,00.

In ragione delle quote di proprietà pignorate al debitore esecutato, possono ricavarsi i seguenti controvalori in euro:

- 1/3 (un terzo) della piena proprietà della particella n. 250 per un controvalore di € 49.494,00;
- 1/3 (un terzo) della piena proprietà della particella n. 434 per un controvalore di € 49.475,00;
- 2/18 (due diciottesimi) della piena proprietà e 3/18 (tre diciottesimi) della nuda proprietà (ai sensi del Decreto del 23 dicembre 2009, pari al 45% della piena proprietà per un soggetto di anni 63 come il debitore esecutato) della particella n. 607 per un controvalore di € 29.788,00 + € 20.107,00 = € 49.895,00.

Ne consegue che il valore del lotto n. 2 in possesso del debitore esecutato è pari a € 49.494,00 + € 49.475,00 + € 49.895,00 = € 148.864,00.

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto 2 in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore:

$$V_{\text{lotto 2}} = (\text{€ } 148.864,00) \times 0,85 = \text{€ } 126.534,00, \text{ approssimabili a € } 126.000,00.$$

6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ E' stato possibile individuare due lotti di vendita (lotto 1 e lotto 2).
- ❖ L'alloggio 1-A) oggetto di pignoramento non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa dell'assenza di titolo autorizzatorio.
- ❖ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile 1-A) oggetto di pignoramento è mediocre.
- ❖ lo stato di conservazione e manutenzione dei suoli 2-A), 2-B), 2-C) oggetto di pignoramento è mediocre.
- ❖ il valore del bene pignorabile appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 240.000,00 (diconsi € duecentoquarantamila/00).
- ❖ Il valore dei beni pignorabili appartenenti al lotto n. 2 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a complessivi € 126.000,00 (diconsi € centoventiseimila/00).

Con la presente relazione (inviata per raccomandata ai creditori precedenti ed al debitore, *app. n. 25*), costituita da 26 facciate dattiloscritte e n. 25 allegati, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Barì, 18 ottobre 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

II SEZIONE CIVILE

G.I. dott. Achille BIANCHI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. n. 5694/2013

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: *Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa* (avv. A. Schittulli)

in danno di

CONVENUTI:
(avv.)

avv. P. Carrozziini,
(avv.),

(avv. M. Carbonara),
(avv.), (avv.)



Marco Stramaglia

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI.....	3
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI: VERIFICHE ED ACCERTAMENTI	4
3	RISPOSTA AL QUESITO	5
4	CONCLUSIONI	7

APPENDICI

Appendice 1) costruzione della sovrapposizione tra rappr. in scala 1:500 ed elaborato del c.t.u..

Appendice 2) elaborato del c.t.u. con l'aggiunta della linea di separazione tra le due particelle nn. 90 (originaria) e 641.

1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, riceveva incarico, nell'udienza dell'11 maggio 2017, quale Consulente Tecnico di Ufficio nella causa indicata in epigrafe (R.G. n. 5694/2013), dal G.I. Dott. Achille BIANCHI, al fine di rispondere al quesito posto in data 16 novembre 2016 dal professionista delegato alle operazioni di vendita dottor Salvatore Pantaleo, come raffigurato fedelmente nel seguito:

Le p.lle 90 e 641 con Mod 3/CPC NCEU 93891, che si allega in copia, del 26.9.1985 hanno costituito unico lotto appunto la nuova p.lla 90, ove ricade il manufatto che non occupa in parti uguali l'area; infatti da come si può evincere dall'allegato, la porzione a nord del fabbricato (ex p.lla 90) occupa una maggiore porzione coperta rispetto a quella a sud (ex p.lla 641).

La nuova p.lla 90 oggi all'urbano foglio 2/TO, accorpata con approssimazione dal catasto, ha quindi quote di proprietà errate, ma che tuttavia non osterebbero a procedere alle vendite all'incanto poiché comunque i comproprietari dell'intero lotto sono i medesimi. Esse quote ideali possono essere rettifiche comunque in sede di vendita secondo gli esiti della integrazione di perizia di cui infra.

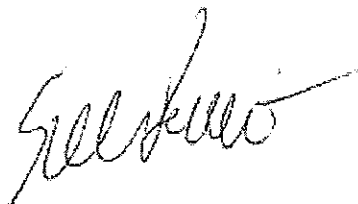
Quindi anche per attribuire agli aventi diritto (germani Palumbo ed eredità giacente) corrette percentuali del prezzo ottenuto in sede di vendita, si rende necessaria ad avviso dello scrivente una integrazione di perizia che valutando in percentuale la quota di manufatto ricadente sulla ex p.lla 90 e la quota di manufatto ricadente sulla ex p.lla 641 permetta una divisione a termini legali.

TUTTO CIO' EVIDENZIATO PERTANTO CHIEDE

Ove Ella ritenga opportuno, una integrazione di perizia, nella quale si specifichino le percentuali dei valori delle singole parti del bene in oggetto, e conseguentemente dell'intero fabbricato, in vista di una prossima vendita all'incanto che non si ritiene comunque di sospendere

Con osservanza

Putignano, 16 novembre 2016



In sostanza, come si evince dallo stralcio della nota suindicata poc'anzi rappresentato, nella presente integrazione lo scrivente tecnico deve indicare in quale percentuale il bene immobile sito in Bari - Torre a Mare, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1, ricade all'interno della originaria particella n. 90 ed in quale percentuale ricade all'interno della particella soppressa n. 641.

All'uopo, nella succitata nota è contenuta una rappresentazione grafica (in scala 1:500) delle due particelle adiacenti in oggetto nn. 90 e 641.

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI, VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Alla luce di quanto relazionato nel corso del precedente paragrafo, lo scrivente c.t.u. avviava le operazioni peritali suppletive, consistenti nelle seguenti attività:

- 1) *In primis*, verifica della corrispondenza tra il rilievo eseguito *in loco* dallo scrivente in occasione del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 403/2011 che vede coinvolto, tra gli altri, anche il succitato bene immobile e la rappresentazione grafica fornita dal delegato alle operazioni di vendita (scala 1:500);
- 2) *In secundis*, sovrapposizione dei due elaborati (planimetria a fil di ferro in scala 1:500 come fornita dal delegato alle operazioni di vendita, planimetria dell'immobile e delle aree esterne come eseguito dal sottoscritto), al fine di rispondere compiutamente al quesito posto.

Dalla consultazione delle due planimetrie è emersa una perfetta compatibilità e corrispondenza tra i due elaborati grafici soprattutto con riferimento alla larghezza del lotto complessivo (pari a 18,00 m sia nella rappr. in scala 1:500, sia nella rappresentazione effettuata dallo scrivente a seguito di rilievo *in loco*); emergono alcune differenze in relazione alla lunghezza complessiva dell'area (una delle due lunghezze non coincide) ed ai confini reali dell'immobile vero e proprio in uno alla sua ubicazione dello stesso rispetto ai confini del lotto complessivo scaturito dato dalla fusione delle due particelle.

Con riferimento alle diversità emerse sulla lunghezza dell'area, essa risulta di modesta entità e largamente trascurabile, posto che le due particelle originarie 90 e 641 risultano suddivise lungo il lato di lunghezza maggiore; conseguentemente, come potrà facilmente notarsi dalla consultazione degli elaborati grafici allegati alla presente relazione, tale ridotta difformità non ha alcuna ripercussione né influenza sulla risposta al quesito posto.

Diversamente, con riferimento alla delimitazione ed alla ubicazione relativa del fabbricato rispetto alle pareti di confine del lotto complessivo costituito dalla unione delle due particelle originarie 90 e 641, assunto che la scala relativa all'elaborato fornito dal delegato alle operazioni di vendita appare troppo piccola e non consona alla perfetta identificazione di un immobile di tipo residenziale, il sottoscritto c.t.u. ha preferito avvalersi del proprio elaborato, frutto del rilievo eseguito personalmente *in situ*, che comprende tanto le dimensioni dell'alloggio, quanto la sua ubicazione relativa rispetto alle pareti di confine del lotto.

Alla luce di tale premessa, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a sovrapporre, mediante adeguato software grafico, l'immagine costituente i confini delle particelle nn. 90 e 641 (compresa la linea reciproca di separazione) e la planimetria redatta in proprio e relativa al procedimento esecutivo n. 403/2011 R.G. Es..

3 RISPOSTA AL QUESITO

Sulla scorta delle attività descritte nel precedente paragrafo è stato possibile rispondere al quesito posto come specificato nel seguito:

- In prima battuta si ritiene opportuno rappresentare la tabella che contiene i dati relativi alla superficie commerciale dell'immobile, come determinata in occasione del procedimento esecutivo R.G. Es. n. 403/2011:

alloggio 1-A)				
ambiente	esposizione	manutenzione	coeff. per sup. commerciale	sup. utile (mq)
soggiorno/salone	ovest	mediocre	1	27,30
disimpegno-vano scala	sud	mediocre	1	7,13
cucina	est-ovest	mediocre	1	13,76
lavanderia	est	mediocre	1	2,79
servizio igienico p. terra	est	mediocre	1	3,52
disimpegno piano I	nessuna	sufficiente	1	2,87
letto doppio	est	sufficiente	1	13,76
letto singolo 1	ovest	sufficiente	1	12,38
letto singolo 2	ovest	sufficiente	1	9,06
servizio igienico piano I	sud	sufficiente	1	2,98
porticato p. terra	est	sufficiente	0,35	14,40
loggia piano I	ovest	sufficiente	0,25	5,60
terrazzo piano I	est	mediocre	0,25	23,52
lastrico solare	tutte	mediocre	0,25	55,00
giardino privato	tutte	discreta	0,1	410,60
TOTALE SUPERFICIE UTILE (al netto delle logge)				95,55
incremento 10% per tompani e tramezzi				9,56
SUP. COMMERCIALE (sup. utile + sup. muri + sup. logge al 25%)				172,24

dalla consultazione della tabella si evince che la superficie commerciale è pari a 172,24 mq, ottenuta come somma di una serie di ambienti classificati in maniera differente, a ciascuno dei quali è associato un coefficiente funzione della propria destinazione d'uso.

- Successivamente è stata costruita la sovrapposizione tra le due planimetrie (rappr. in scala 1:500 e planimetria redatta dallo scrivente), dove le linee di color turchese e blu indicano rispettivamente i confini delle due particelle nn. 90 e 641 e la retta di separazione reciproca, le linee di colore rosso indicano i confini delle parti edificate, le linee di colore verde indicano i balconi esterni e il terrazzo, la linea di colore arancio indica l'area a piano terra destinata a porticato esterno coperto. Detto elaborato grafico risulta allegato alla presente relazione (*app. 1*).
- Altresì, è stato allegato altro elaborato grafico raffigurante la planimetria redatta dal sottoscritto c.t.u. con l'aggiunta, nella posizione ed orientazione corretta, della linea di separazione tra le due particelle nn. 90 e 641, nonché dell'indicazione delle stesse (*app. 2*); detto elaborato è quello effettivamente utilizzato che, in ambiente CAD, ha consentito di rispondere esaustivamente al quesito come rappresentato nella successiva tabella:

Suddivisione alloggio 1-A)					verifiche	
ambiente	sup. utile (mq)	coeff. per sup. commerciale	sup. utile su ptc 90 (mq)	sup. utile su ptc 641 (mq)	sup. utile (mq)	coeff.
soggiorno/salone	27,30	1	12,74	14,56	27,30	1
disimpegno-vano scala	7,13	1	0	7,13	7,13	1
cucina	13,76	1	13,29	0,47	13,76	1
lavanderia	2,79	1	0	2,79	2,79	1
servizio igienico p. terra	3,52	1	3,21	0,31	3,52	1
disimpegno piano I	2,87	1	1,01	1,86	2,87	1
letto doppio	13,76	1	13,29	0,47	13,76	1
letto singolo 1	12,38	1	11,72	0,66	12,38	1
letto singolo 2	9,06	1	0	9,06	9,06	1
servizio igienico piano I	2,98	1	0	2,98	2,98	1
porticato p. terra	14,40	0,35	4,32	0,72	5,04	0,35
loggia piano I	5,60	0,25	0,66	0,74	1,40	0,25
terrazzo piano I	23,52	0,25	4,53	1,35	5,88	0,25
lastrico solare	55,00	0,25	6,51	7,24	13,75	0,25
giardino privato	410,60	0,1	19,07	21,99	41,06	0,1
TOTALE SUPERFICIE UTILE (al netto delle logge)	95,55		55,26	40,29	95,55	
incremento 10% per tornapagni e tramezzi	9,56		5,53	4,03	9,56	
SUP. COMMERCIALE (sup. utile + sup. muri + sup. logge al 25%)	172,24		95,88	76,36	172,24	

Dalla consultazione della tabella suindicata si evince che:

- ☞ 95,88 mq della superficie commerciale dell'immobile in oggetto ricade all'interno della originaria particella n. 90;
- ☞ 76,36 mq della superficie commerciale dell'immobile in oggetto ricade all'interno della particella soppressa n. 641.

Si precisa che le ultime due colonne rappresentano la verifica della correttezza dei risultati ottenuti, laddove viene ottenuta nuovamente una superficie utile di 172,24 ed i giusti coefficienti correttivi in ragione della destinazione d'uso dell'ambiente valutato.

In ultimo, il sottoscritto c.t.u. ritiene doveroso ribadire che, come già espresso in occasione della perizia di stima dell'immobile collegata al procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 403/2011, al di là dell'aspetto relativo all'odierno quesito posto dal delegato alle operazioni di vendita, sul valore del bene immobile in oggetto pende l'esito della richiesta di condono in sanatoria presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale della città di Bari e relativa all'intera unità immobiliare (all'epoca dell'anzidetta perizia di stima, la pratica di condono soggiaceva all'esame dell'Ufficio Paesaggio e Ambiente dell'U.T.C. della città di Bari ai fini dell'eventuale rilascio del nulla osta paesaggistico); in tale ottica, è appena il caso di evidenziare che un eventuale diniego alla richiesta di condono, equivarrebbe ad azzerare il valore dell'immobile stesso.

4 CONCLUSIONI

Dalle indagini esperite è emerso quanto segue:

- ❖ Rispetto ai 172,24 mq di superficie commerciale dell'immobile in oggetto, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO, fg. 2, ptc 90, strada San Giorgio Martire piano T-1, 95,88 mq sono ricompresi all'interno della originaria particella n. 90, mentre 76,36 mq sono ricompresi nell'ambito della particella soppressa n. 641.

Con la presente relazione, costituita da 7 facciate dattiloscritte e n. 2 allegati, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 15 giugno 2017

Il C.T.U.

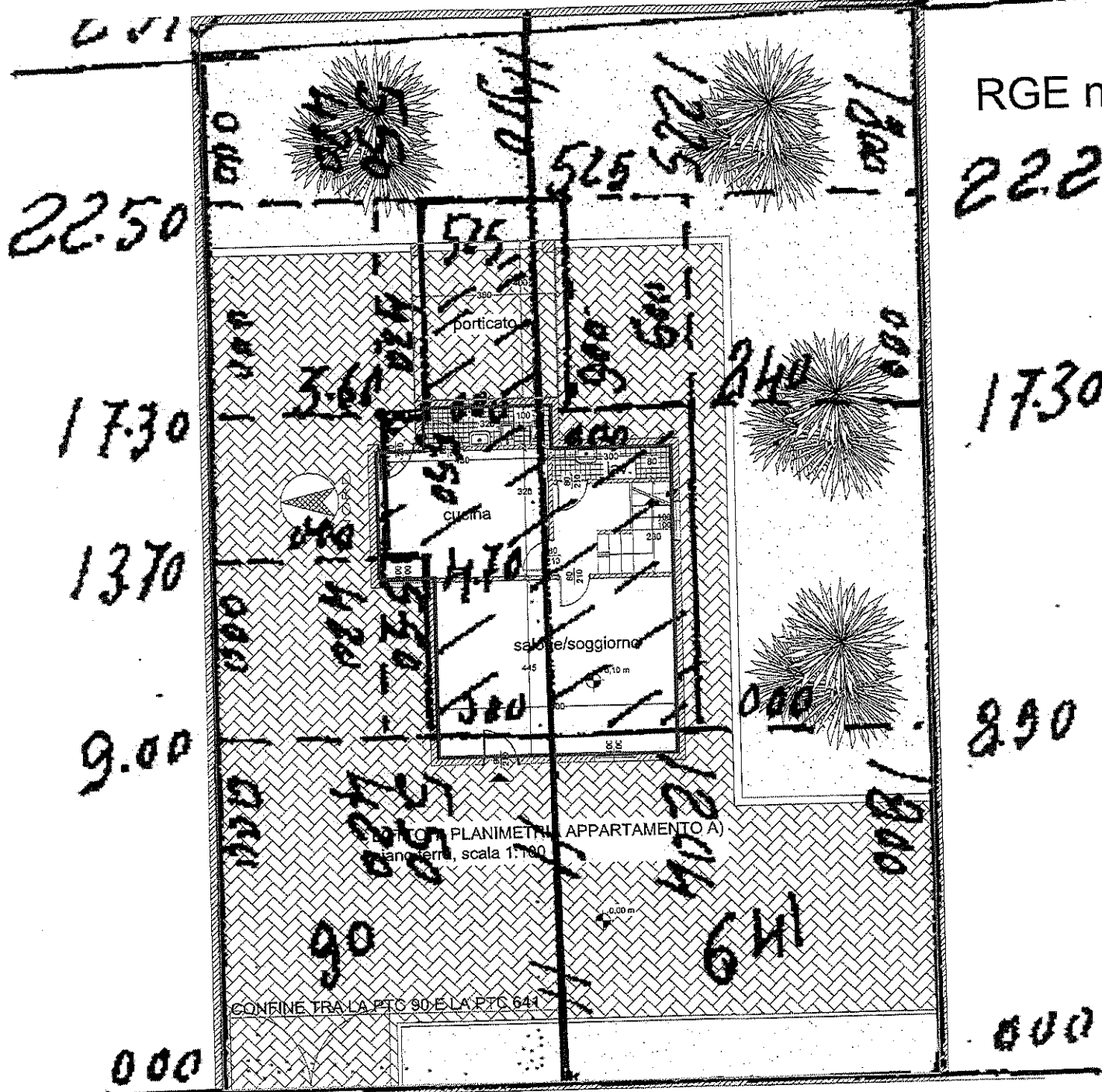
Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA



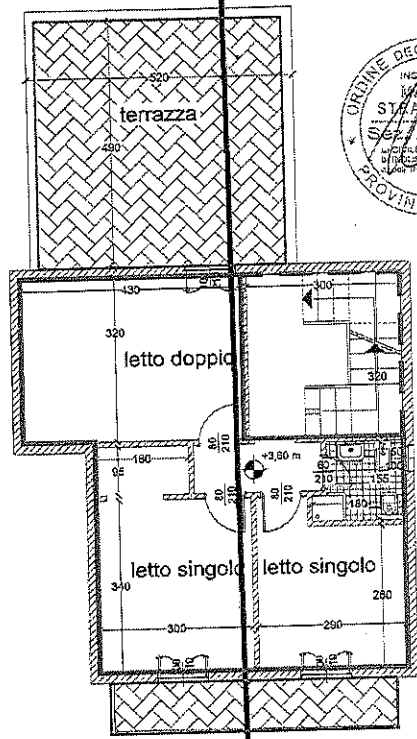
App.1

RGE n. 403/2011

CONFINE TRA LA PTC 90 E LA PTC 641



LOTTO 1: PLANIMETRIA APPARTAMENTO A)
piano terra, scala 1:100



LOTTO 1: PLANIMETRIA APPARTAMENTO A)
piano primo, scala 1:100

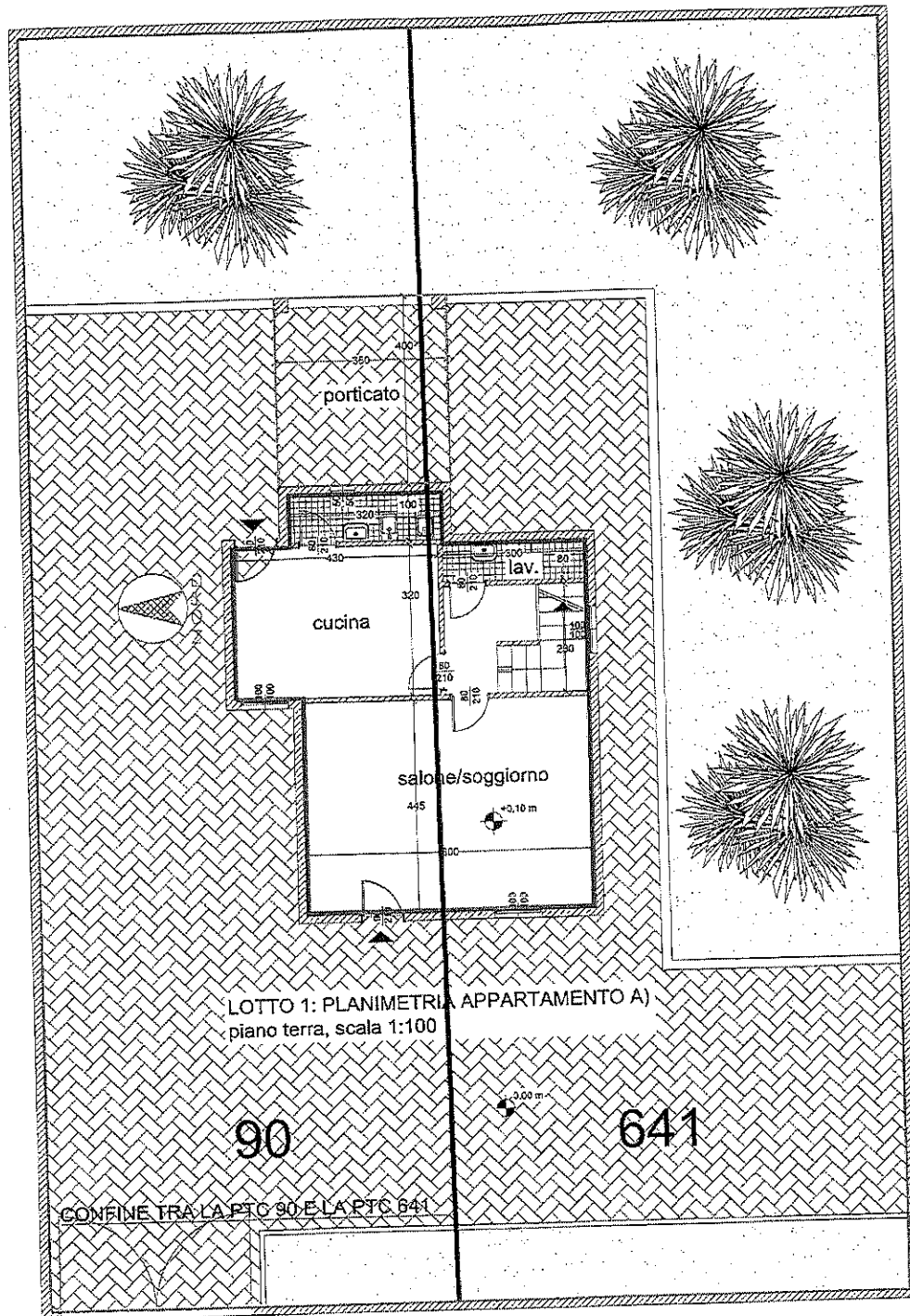


90 641

RGE n. 403/2011

App 2

CONFINE TRA LA PTC 90 E LA PTC 641



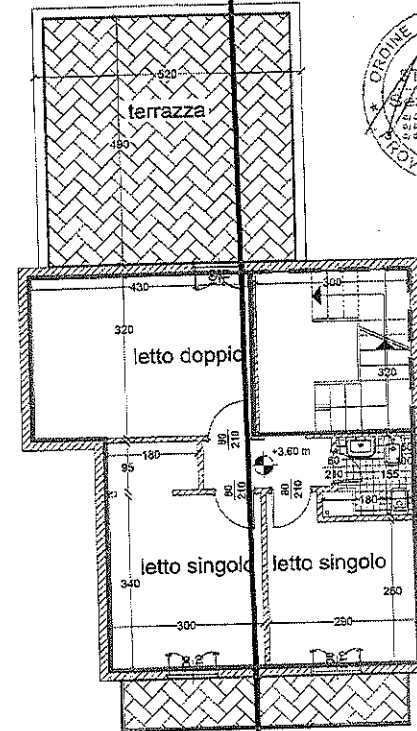
LOTTO 1: PLANIMETRIA APPARTAMENTO A)
piano terra, scala 1:100

90

641

CONFINE TRA LA PTC 90 E LA PTC 641

STRADA SAN GIORGIO MARTIRE



LOTTO 1: PLANIMETRIA APPARTAMENTO A)
piano primo, scala 1:100

90

641

