

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro
Viale Regina Margherita, 61/d
70022 Altamura*

**TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°934/10**

GIUDICE DOTT. ROSA PASCULLI

C.T.U. : ARCH. MARIA SANTORO

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro
Viale Regina Margherita, 61/d
70022 Altamura*

Consulenza tecnica di ufficio per la stima dei beni immobiliari nel
procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **EDILCASSA**
DI PUGLIA, in danno di

Giudice Delegato : **dott. Rosa PASCULLI**

Tribunale di Bari

*Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del
valore del terreno sito nel Comune di Conversano,
provincia di Bari, in Contrada via Turi Strada Vicinale
Vavallo per la procedura n.934/10 R. Gen. Esecuzioni.*

INDICE

Parte Prima

- 1.1 Incarico** pag. 4
- 1.2 Sopralluoghi** pag. 8
- 1.3 Identificazione degli immobili** pag. 8

Parte Seconda

- 2.1 Dati catastali** pag. 9
- 2.2 Visure Catastali storiche del fondo rustico** pag. 9
- 2.3 Provenienza del bene (vicende traslative- iscrizioni
e trascrizioni)** pag. 10
- 2.4 Altre iscrizioni e trascrizioni** pag. 10

Parte terza

- 3.1 Identificazione Urbanistica** pag. 12

Parte quarta

- 4.1 Identificazione del bene** pag. 13
- 4.2 Descrizione analitica del fondo rustico** pag. 13
- 4.3 Stato di possesso** pag. 14
- 4.4 Formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare
dopo la vendita** pag. 14
- 4.5 Criterio e metodo di stima** pag. 14
- 4.6 Valutazione del bene** pag. 15

Allegati

pag. 16

PARTE PRIMA

PARTE PRIMA

1.1 INCARICO

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Bari ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza in data 08/06/2011, emessa dal Giudice Rosa Pasculli, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per procedere alla valutazione dei beni immobili rispondendo ai seguenti quesiti:

1) CONTROLLARE la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotte dal creditore precedente e accertare se essa riguardi tutti i beni pignorati che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

2) PROVVEDERE, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e al creditore precedente 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/li inserire nell'avviso di vendita;

b) All'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative 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 asserito col titolo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio, 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 ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

d) **REDIGERE**, in fascioletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

▪ **L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze ed accessori;

▪ **La descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali ed interne, e per gli impianti la rispondenza alla vigente normativa;

- Le eventuali dotazioni condominiali;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- **I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e separando quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà **PRONUNCIARSI** sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali;
- Altri peso o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- L'esistenza di un usufrutto.

- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni e trascrizione di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente;

- Per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali.
- **Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso.
- La valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di un immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01, mediante rilascio di permesso in sanatoria indicando i relativi costi;
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.**

allegato (Allegato n. 2), previa comunicazione a mezzo raccomandata A.R. alle parti interessate (Allegato n. 1). Sono risultati presenti, come si evince dal verbale allegato, l'avv. Lorusso Stefano per la Edilcassa di Puglia, il sig. _____ e l'arch. Giuseppe Mastrodonato, che ha coadiuvato la sottoscritta.

Ivi si è proceduto ad un esame visivo dei terreni, e della zona circostante, effettuando il rilievo fotografico.

1.3 IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

L' immobile oggetto della presente perizia è un fondo rustico di 6300 mq.

Il fondo rustico oggetto di pignoramento è ubicato in agro di Conversano e precisamente in località denominata Via Turi Strada Vicinale Vavallo, posta a pochi chilometri dal centro abitato del paese, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale per Turi.

Il terreno ricade in zona agricola, con una conduzione di tipo economica diretta ed una qualità colturale di orto e ciliegi, per la parte antistante sulla strada vicinale, mentre la parte retrostante è parte incolta e parte utilizzata per deposito materiali ed attrezzature edili.

PARTE SECONDA

2.1. DATI CATASTALI

Il terreno oggetto della perizia è identificato al Catasto Terreni con il foglio 64 particella 242 are 63.

La suddetta particella risulta di proprietà del sig.

per proprietà di 1000/1000.(Allegato 3 – Visura e planimetria Catastale).

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie are ca	Reddito	
					Domenicale	Agrario
64	242	Vigneto	1	63 00	€ 82,97	€ 45,55

La particella 242 del foglio 64 confina con proprietà

particella 69, con particella n.419,

particella 371 e strada vicinale Vavallo.

2.2 VISURE CATASTALI STORICHE DEL FONDO RUSTICO

-FOGLIO 64 PARTICELLA 242

La particella 242 foglio 64 di proprietà fino al 15/06/2007 della sig.ra

giunge con decreto del 15/07/2007 trascrizione n.

25362. 1/2007 in atti dal 09/07/2007 repertorio n. 2526 rogante Tribunale di

Bari sede: Bari Decreto di Trasferimento immobili. (Allegato n. 3).

2.3 PROVENIENZA DEL BENE (VICENDE TRASLATIVE - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)

Atti traslativi di diritti reali relativi agli immobili oggetto della perizia:

FOGLIO 64 PARTICELLA 242 Si precisa che la particella 242, del foglio 64 del Catasto Terreni, risulta intesta a

e di proprietà per 1/1 dello stesso.

Precedentemente la particella era di proprietà della sig.ra

2.4 ALTRE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

FONDO RUSTICO FOGLIO 64 PART. 242:

- Trascrizione del 16/11/2010 registro generale n.51504 registro particolare n. 32485 a favore di EDILCASSA di Puglia contro

- Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili (Allegato n.4);

- Annotazione del 04/12/2008 registro particolare n. 8539 registro generale 57285 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO contro

Annotazione a Trascrizione e restrizione dei beni (Allegato n.5);

- Annotazione del 04/12/2008 registro particolare n. 8538 registro generale 57284 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO contro

Annotazione a Trascrizione e restrizione dei beni (Allegato n.6);

- Trascrizione del 06/07/2007 registro particolare 25362 registro generale 40008 a favore di

Decreto di Trasferimento Immobili (Allegato n.7);

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro
Viale Regina Margherita, 61/d
70022 Altamura*

- Trascrizione del 28/09/1996 registro particolare 20017 registro generale
26686 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
CONVERSANO contro
Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili (Allegato
n.8).

PARTE TERZA

3.1 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

FONDO RUSTICO FOGLIO 64 PART. 242.

Dagli accertamenti condotti dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso che il fondo oggetto della presente perizia risulta ubicato in zona "E1- verde agricolo-", (Allegato n.9 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

PARTE QUARTA

4.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Formazione del LOTTO.

Visto lo stato dei luoghi e analizzata la documentazione acquisita, riguardo l'immobile oggetto della presente valutazione, si ritiene opportuno procedere alla formazione di "lotto unico" così individuato:

LOTTO :

Fondo rustico sito nel Comune di Conversano, provincia di Bari, in Contrada via Turi Strada Vicinale Vavallo nel Catasto terreni al foglio 64 particella 242 della superficie catastale di are 63.

Il lotto confina con proprietà particella
69, con particella n.419, e
particella 371 e strada vicinale Vavallo.

4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FONDO RUSTICO

Il fondo rustico al foglio 64 particella 242 della superficie catastale di are 63 dista dal centro della città di Conversano di pochi chilometri ed è a questa collegata dalla Strada Provinciale n.102 Conversano-Turi. Ha forma rettangolare pianeggiante ed è un terreno di natura autoctona, di media fertilità.

L'area oggetto di perizia è divisa da una strada interna sterrata alla cui destra si trova un terreno con alberatura di ciliegio ed alla sinistra un orto.

La parte retrostante è distinta in ulteriori due aree. Una parte è

completamente recintata ed adibita a deposito di attrezzi edili e materiali di risulta), mentre l'altra è incolta.

Il lotto è complessivamente recintato su tre lati. Il lato confinante con la strada vicinale, su cui si apre l'accesso al fondo rustico, è recintato con muretto in c.a. e rete metallica. Sul lato perpendicolare e parallelo alla strada principale, la recinzione è realizzata in blocchi di tufo.

Il lotto ricade in un'area in cui vi sono diverse attività produttive e edifici residenziali. (Allegato 10- Rilievo fotografico)

4.3 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, il fondo rustico oggetto di perizia risulta di proprietà del sig. _____ ed utilizzato dallo stesso.

4.4. FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA.

Trascrizione del 16/11/2010 registro generale n.51504 registro particolare n. 32485 a favore di EDILCASSA di Puglia contro Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

4.5 CRITERIO E METODO DI STIMA

La valutazione del bene oggetto di stima sarà effettuata con la media tra il valore rinveniente con metodo comparativo.

La valutazione del bene oggetto di stima, viene individuato considerando il mercato di compravendita esistente nella zona e valutando il più probabile

valore di mercato ordinario o di beni simili, in condizioni analoghe applicando il metodo della stima per confronto diretto o comparativa.

Il parametro tecnico adottato è il metro quadro di superficie.

Il valore utilizzato per la stima dei fondi rustici è stato reperito a seguito di indagine effettuata nell'ambito degli operatori immobiliari del Comune di Conversano e del mercato fondiario di fondi rustici aventi caratteristiche analoghe.

Infatti il valore definito è dato dalla particolare vicinanza ad attività produttive ed edifici residenziali, oltreché dalla vicinanza dell'area oggetto di perizia al centro urbano di Conversano. Infine, si è tenuto presente del miglioramento fondiario del bene apportato dalla realizzazione della recinzione.

4.6 VALUTAZIONE DEL BENE

Metodo sintetico

Il valore attribuito al fondo rustico è di € 10,00 a mq.

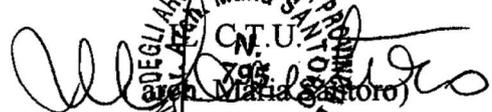
Pertanto il valore di mercato sarà: $\text{are } 63 = 6300 \text{ mq} \times €10,00/\text{mq} = €$
63.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO RUSTICO

€ 63.000,00

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Altamura settembre 2011


DOTT.SSA ARCHITETTI DELLA
C.T.U. Maria Santoro
799
Maria Santoro
DI BARI

