

PREMESSA

Con ordinanza del 4 marzo 2014, l'ill.mo G.E. Dott. RANA, Giudice del Procedimento di Esecuzione Immobiliare - R.G.E. n. 327/13 promosso dalla sig.ra _____ contro il sig. _____ nominava il sottoscritto Dott. Daniele Picerno, ingegnere, iscritto all' Albo dei Consulenti del Giudice in qualità di consulente tecnico d'ufficio.

L'ill.mo G.E. in sede di giuramento formulava al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) **Controlli** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, al 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; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale 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/li inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile [tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 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 assentito col titolo abitativo 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 (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. all'indicazione 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 l'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. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino



- scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 3) **Rediga** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del" [appartamento, capannone ecc.] e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando, poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
 - c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
 - d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o 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; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;
 - e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

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

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- 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 (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

f. 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, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando emotivamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino



abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

- g. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca 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, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.
- 4) **Alleghi** il perito 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: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 5) **Depositi** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
- 6) **Depositi** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
- a) file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione:Perizia);
 - b) file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione:Planim.);
 - c) file contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto).
- 7) **Fissi** l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.
- 8) **Depositi** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.
- 9) **Invi**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
- 10) **Intervenga** eventualmente all'udienza ex. art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
- 11) **Acquisisca** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica 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 eseguito (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 procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari – Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 – 1176/2013 – G.E.: Dott. Ruffino

locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del 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) **In caso di ostacoli** per accedere all'immobile avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
- 13) **Riferisca** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice sul ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 14) **Formuli** tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 11572002 (t.u. spese di giustizia).
- 15) **Autorizza** il perito all'utilizzo del mezzo proprio.
- 16) **Autorizza** fin d'ora, il c.t.u. ad avverarsi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta di ingresso. Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Con provvedimento in udienza, tenutasi un data 11 giugno 2014, il G.E. autorizzava altresì il sottoscritto Ctu, alla valutazione del compendio immobiliare in ordine alla procedura esecutiva n. R.G. 1176/2013, promossa da Italfondiarario Spa contro i sig.ri

), compendio in parte ricompreso nella procedura 327.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 18 marzo 2014, il sottoscritto convocava a mezzo racc. a/r le parti interessate per il giorno 24 marzo 2014, stabilito per l'inizio delle operazioni peritali. Rinviata le operazioni alla data del 31/03/2014 e recatosi sul posto, lo scrivente C.T.U., riscontrava unicamente la presenza del debitore. Le altre parti, pur debitamente avvisate non erano presenti. Preso atto, lo scrivente procedeva alle operazioni di rito consistenti nel rilievo fotografico dei cespiti, misurazioni e ricognizione delle caratteristiche interne ed esterne dei luoghi necessarie all'espletamento dell'incarico. Tanto riguardo la procedura 237/2013.

In relazione invece ai cespiti in capo alla procedura 1176/2013, il sottoscritto, sentite le parti si recava presso i luoghi in data 21/11/2014 e

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino



24/11/2014, ed assistito dal sig.
accertamenti e rilievi del caso.

procedeva agli ultimi

2. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarità in capo al debitore

Sulla base di quanto riscontrato nella documentazione ipo-catastale contenuta nel fascicolo d'ufficio, degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia del Territorio, delle indagini svolte in sede di sopralluogo, si è appurato che il compendio immobiliare pignorato in ordine alle procedure esecutive 327/2013 e 1176/2013 risulta:

Fondi rustici - Quota 1/1

- 1) Terreni in Bitonto riportati in catasto:
al foglio 57 particelle 11 - 235 - 339;
al foglio 71 particella 216;
al foglio 63 particelle 491- 493 - 494 - 495;

Proprietà:

- 2) Terreno in Palo del Colle, in catasto al foglio 8 particella 319;

Enfiteuta:

Fabbricato urbano - Quota 1/1

- 3) Abitazione in Bitonto (Ba) alla via Isonzo 11, cat. A/4, piano terra, in catasto al foglio 104 particella 13 sub. 1 (graffata alla ptc 233-234) e sub.2;

Proprietà:

Terreno - Quota 1/1

- 4) Terreno in Bitonto (Ba) in catasto al foglio 98 p.lle 505-507-508-510;
Proprietà: , (1/1) p.lle 508-510 - (1/2) p.lle 505-507.
. (1/2) p.lle 505-507.

Fabbricato urbano - Quota 5/8

- 5) Abitazione in Bitonto (Ba) alla via Isonzo 9, piano terra e primo piano, categoria A/4, in catasto al foglio 104 part. 13 sub. 3 (graffato a 235) e sub. 4;

Proprietà:

Terreno - Quota 1/2

- 6) Terreno in Bitonto (Ba), in catasto al foglio 124 particella 12;

Proprietà:

Fabbricato urbano - Quota 1/2

7) Abitazione in Bitonto (Ba) alla via Isonzo, 7, piano terra, cat.A/5, in catasto al foglio 104 particella 12 sub. 3-4;

Proprietà:

La quota residua dei cespiti ai punti 5), 6), 7), per inciso, NON INTERESSATA nelle procedure de quo, risulta di proprietà della sig.ra

Detti cespiti sono pervenuti ai debitori nell'ordine, in forza di:

- **Atto di Compravendita** a rogito Notar Caterina Mardesic di Bitonto del 7 aprile 2008, Rep.:63548/11679;

Rif. CC.RR.II. di Bari, nn. 18619/12072 del 23 aprile 2008

Immobili ai punti 1) e 2).

- **Atto di Compravendita** a rogito Notar Vacca di Bitonto del 21 febbraio 1958 e successivi consolidamenti di usufrutto in morte di

Immobile al punto 3.

- **Atto di Divisione** a rogito Notar Caterina Mardesic di Bitonto del 29 luglio 1999, Rep.:36458/6110;

- **Atto di Compravendita** a rogito Notar Caterina Mardesic di Bitonto del 15 luglio 1992, Rep.:15485/2025;

Rif. CC.RR.II. di Bari, nn. 30297/23793 del 05 agosto 1992

Immobile al punto 4.

- **Successione Testamentaria** registrata a Bari il 21 ottobre 2008 al n. 2321/2008/8 contro l'eredità di

Rif. CC.RR.II. di Bari, nn. 54119/36380 del 14 novembre 2008

Immobili ai punti 5), 6), 7).

Pertanto è verificata la corrispondenza fra i cespiti esecutatati e la titolarità in capo alla parte debitrice.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

catasto **fabbricati**, comune di BITONTO in capo al:

Fg.	Num.		Ubicazione		classamento		Consistenza	Rendita (€)	
	Num.	Part.lla	Sub	Via	Civ.	Cat.			Classe
104	12		3	Via Isonzo, Piano T-1	7	A/5	3	1 vano	39,77
104	12		4	Via Isonzo, Piano T	7A	A/5	3	1 vano	39,77
104	13		1	Via Isonzo, Piano T	11	A/4	1	2,5 vani	92,96
	233								
	234								
104	13		2	Via Isonzo, Piano T	13-15	A/4	1	2,5 vani	92,96
104	13		3	Via Isonzo, Piano T-1	9	A/4	1	2,5 vani	92,96
	235								
104	13		4	Via Isonzo, Piano: 1 -2	9	A/5	2	2 vani	68,17

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino



catasto **terreni**, comune di BITONTO in capo al:

Dati Classamento								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
				ha	are	ca		
57	11	Uliveto	3	00	30	95	15.19	10.39
57	235	Uliveto	3	00	30	50	14.96	10.24
57	339	Fabbr. Rur.	-	00	00	50	-	-
71	216	Uliveto	1	00	13	60	9.13	6.32
63	491	Uliveto	3	00	06	00	2.94	2.01
63	493	Uliveto	3	00	00	06	0.03	0.02
63	494	Uliveto	3	00	00	39	0.19	0.13
63	495	Uliveto	3	00	03	90	1.91	1.31
98	508	Uliveto	3	00	15	46	7.59	5.19
98	510	Uliveto	3	00	06	92	3.40	2.32
98	505 AA	Seminativo	3	00	08	26	2.13	1.71
	505 AB	Uliveto	3	00	09	83	4.82	3.3
98	507	Uliveto	3	00	04	54	2.23	1.52
124	12	Uliveto	3	01	93	78	95,08	65,05

catasto **terreni**, comune di PALO DEL COLLE in capo al:

Dati Classamento								
Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Sup. (mq)			Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
				ha	are	ca		
8	319	Uliveto	2	00	11	27	5.53	4.37

4. Stato di possesso degli immobili

Alla data del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità dei debitori.

5. Ricostruzione storica nel VENTENNIO

1) Porzione di fabbricato alla via Isonzo nn. 7, 7/A, in catasto al fg 104, ptc 12, subb. 3-4;

Trascrizioni:

- n.54119/36380 del 14 novembre 2008 della dichiarazione di successione registrata a Bari il 21 ottobre 2008 al n. 2321/2008/8 contro l'eredità di ed a favore di

per la quota di comproprietà indivisa pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno;

- n.13855/11390 del 1 aprile 1989 dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Oliva di Bitonto dell'8 marzo 1989, rep. n. 14261 a favore di e contro

2) Porzione di fabbricato alla via ISONZO n.9, fg. 104, ptc 13 graff. 235 sub 3 e sub 4;

Trascrizioni:

- n.54119/36380 del 14 novembre 2008 della dichiarazione di successione registrata a Bari il 21 ottobre 2008 al n. 2321/2008/8 contro l'eredità di e a favore di

per la quota di comproprietà indivisa pari a $\frac{3}{8}$ ciascuno;

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione**Produzione per:** Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari**R.G.E.:** 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino

- n. **23446/18465** del 18 giugno 1990 della dichiarazione di successione registrata a Bari al n.50 vol.1035 contro l'eredità di _____ e a favore di _____

- n. **7532/6047** del 28 febbraio 1987 dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Oliva di Bitonto del 5 febbraio 1987, rep. n. 7484 a favore di _____ , contro _____

3) *Porzione di fabbricato alla via ISONZO n.11, fg. 104, ptc 13 graff. 233-234 sub 1 e sub 2;*

Trascrizioni:

- n. **54119/36380** del 14 novembre 2008 della dichiarazione di successione registrata a Bari il 21 ottobre 2008 al n. 2321/2008/8 contro l'eredità di _____ e a favore di _____

per la quota di comproprietà indivisa pari a 3/8 ciascuno;

- n. **23446/18465** del 18 giugno 1990 della dichiarazione di successione registrata a Bari al n.50 vol.1035 contro l'eredità di _____ e a favore di _____

4) *Fondo rustico in agro di Bitonto censito al fg 124, ptc 12;*

Trascrizioni:

- n. **54119/36380** del 14 novembre 2008 della dichiarazione di successione registrata a Bari il 21 ottobre 2008 al n. 2321/2008/8 contro l'eredità di _____ e a favore di _____

- n. **61720/41544** del 7 novembre 2006 dell'atto di compravendita a rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 12 ottobre 2006, rep. n. 61841 a favore di _____ ; per l'intera piena proprietà, e contro _____

- n. **4717/3261** del 3 febbraio 2004 dell'atto di donazione del diritto di nuda proprietà a rogito del notaio Maria Antonietta Severo Vernice di Bari del 23 gennaio 2004, rep. n.95757 a favore di _____ e contro _____

5) *Fondo rustico in agro di Bitonto censito al fg 98, ptc 508 e 510;*

Trascrizioni:

- n. **31391/21591** del 9 agosto 1999 dell'atto di divisione e rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 29 luglio 1999, rep. n. 36458 contro _____ per la quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 ciascuno e a favore di _____

n. **3602/2540** del 5 febbraio 1999 dell'atto di donazione e rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto dell'11 gennaio 1999, rep. n. 34430 contro _____ e a favore di _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino



- n. **3601/2539** del 5 febbraio 1999 dell'atto di donazione a rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto dell'11 gennaio 1999, rep. n. 34429 contro
- n. **23446/18465** del 18 giugno 1990 della dichiarazione di successione registrata a Bari al n.50 Vol. 1035 contro l'eredità di e a favore di (coniuge superstite) e
- n. **39388/31168** del 20 dicembre 1986 dell'atto di vendita a rogito del notaio Elio Trono di Carbonara di Bari dell'1 dicembre 1986, contro e a favore di

6) *Fondo rustico in agro di Bitonto censito al fg 98, ptc 505 - 507;*

Trascrizioni:

- n. **30297/23793** del 5 agosto 1992 dell'atto di vendita a rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 15 luglio 1992, rep. n. 15485 a favore di e contro e avente ad oggetto la piena proprietà dell'originario identificativo foglio 98 particella 291.

7) *Fondo rustico in agro di Bitonto censito al fg 71, ptc 216;*

- n. **18620/12073** del 23 aprile 2008 dell'atto di vendita a rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 7 aprile 2008, rep. n. 63548 contro e germani a favore di
- n. **4508/3373** del 30 gennaio 2003 della Successione apertasi in data 29/01/2002 - Rep. 82/104 del 28 giugno 2002.

8) *Fondo rustico in agro di Bitonto censito al fg 57, ptc 11-235-339;*

- n. **18620/12073** del 23 aprile 2008 dell'atto di vendita a rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 7 aprile 2008, rep. n. 63548 contro e germani a favore di
- n. **4508/3373** del 30 gennaio 2003 della Successione apertasi in data 29/01/2002 - Rep. 82/104 del 28 giugno 2002.

9) *Fondo rustico in agro di Bitonto censito al fg 63, ptc 491-493-494-495;*

- n. **18620/12073** del 23 aprile 2008 dell'atto di vendita a rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 7 aprile 2008, rep. n. 63548 contro e germani a favore di
- n. **4508/3373** del 30 gennaio 2003 della Successione apertasi in data 29/01/2002 - Rep. 82/104 del 28 giugno 2002.

10) *Fondo rustico in agro di Palo Del Colle censito al fg 8, ptc 319;*

- n. **18620/12073** del 23 aprile 2008 dell'atto di vendita a rogito del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 7 aprile 2008, rep. n. 63548 contro e germani a favore di

6. LOTTE DI VENDITA

Premessa.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, comprende diversi appezzamenti investiti ad oliveto ubicati in agro di Bitonto in località "Palombaio", frazione del comune citato, un appezzamento in agro di Palo Del Colle, oltre taluni fabbricati raggruppati nell'abitato di Palombaio.

Al fine di interpretare al meglio le aspettative di un potenziale acquirente, il sottoscritto ha così individuato i lotti di vendita. In relazione ai fondi rustici si è considerato il corpo fondiario (intero appezzamento), mentre per i fabbricati l'unità immobiliare nello stato dei luoghi, indipendentemente dal censimento catastale.

Tanto premesso di seguito si riportano i lotti di vendita individuati.

LOTTO N. 5

Diritto di Proprietà - Quota 1/1

(Coordinate geografiche: 41° 4' 14.23" N - 16° 36' 14.51" E)

Fondo rustico in agro di Bitonto ubicato a ridosso del centro urbano di Palombaio in Contrada Costa Felice, in parte investito ad OLIVETO, in parte INCOLTO, in parte a SUSCETTIVITA' EDIFICATORIA, di estensione catastale complessiva pari ad Ha 00.45.01, in catasto:

Dati Classamento								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
				ha	are	ca		
98	508	Uliveto	3	00	15	46	7.59	5.19
98	505 AA	Seminativo	3	00	08	26	2.13	1.71
	505 AB	Uliveto	3	00	09	83	4.82	3.3
98	510	Uliveto	3	00	06	92	3.40	2.32
98	507	Uliveto	3	00	04	54	2.23	1.52

Trattasi di un appezzamento unico di forma trapezoidale allungata percorso trasversalmente lungo la sua dimensione maggiore da una condotta sotterranea (acquedotto). Il fondo, praticamente ubicato nel tessuto urbano di Palombaio, di giacitura pseudo-pianeggiante, è caratterizzato da un'area incolta posta centralmente rispetto al corpo fondiario, mentre la parte residua dell'appezzamento a nord (principalmente) ed a sud (principalmente), è

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione**Produzione per:** Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari**R.G.E.:** 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino

investita ad oliveto. L'area incolta misura circa 1700 mq e ricade nelle particelle 508 e 505. L'oliveto, posto a nord del corpo fondiario con sesto d'impianto più o meno regolare di varietà predominante Ogliarola, è costituito da piante mature con la presenza di qualche pianta giovane.

L'area incolta è costituita da suolo nudo.

In sede di sopralluogo l'intero appezzamento si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Relativamente alle qualità agronomiche del terreno, trattasi di suoli tipici dell'area murgiana, cioè caratterizzati da scarso franco colturale (poco profondi) e dalla presenza di scheletro superficiale (pietrosi), che si prestano molto bene a colture arboree tipo quelle investite.

In relazione invece alla porzione del fondo a suscettività edificatoria, posto che l'appezzamento confina a sud con viabilità comunale, l'area di suolo interessa il fondo a partire dal confine sud, parallelamente alla strada per una profondità di circa 30 mt in direzione nord.

Detta area, ricompresa in una "fascia" che interessa anche i fondi limitrofi, misura circa 500 mq.

Trattasi di aree di completamento all'interno di un piano particolareggiato, tipizzata B/4 e regolamentata dall'art. 17 delle NTA del P.R.G. vigente.

Per inciso, detta superficie risulta porzione delle particelle 505 e 508, e non risulta materialmente individuata sul posto.

I confini dell'appezzamento sono delimitati a sud da strada provinciale 22 est ed ovest, da oliveto, a nord da fabbricato urbano.

Il fondo è dotato di duplice accesso, dalla strada provinciale 22 e da via Casina di Dentro.

7. Regolarità urbanistica, destinazione urbanistica

In relazione ai fabbricati descritti, trattasi di costruzioni d'epoca d'epoca antecedenti il 31 ottobre 1942, salvo qualche rimaneggiamento in epoche più recenti possono ritenersi sostanzialmente legittimi.

Le irregolarità, di poco conto in verità, sono sostanzialmente costituite dalle tettoie descritte in precedenza per il quale dovrà procedersi alla regolarizzazione e/o rimozione. Per inciso le coperture sono da elementi smontabili.

Inoltre, è necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, poiché le stesse che risalgono al 1940, non riproducono esattamente lo stato dei luoghi.

In relazione invece alla destinazione urbanistica dei fondi rustici, sulla scorta di quanto rinvenuto sui certificati allegati si ha che ad eccezione parziale del lotto n. 5 e dei fabbricati, tutto il compendio ricade in zona agricola E/1, ove è consentito edificare con un indice $I_{ff}=0,03$ mc/mq per la residenza, molto esiguo.

Per quanto riguarda il lotto 5, in parte ricadente in zona di completamento B/4, è consentito edificare con un rapporto di copertura max entro e fuori terra pari a 0,65, un indice $I_{ff}= 3$ mc/mq.

Circa gli oneri a carico dell'acquirente per la rimozione/regolarizzazione delle tettoie e l'aggiornamento degli atti catastali, il sottoscritto ritiene che siano già largamente ricompresi nell'abbattimento del 15% di cui al punto 3.f del verbale di giuramento.

8. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

- Rimozione/regolarizzazione tettoie/eternit;
- Aggiornamento delle planimetrie catastali;

9. Formalità che saranno cancellate dopo la vendita

Sulla scorta di quanto desunto nella documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo d'ufficio a far data dal 07 giugno 2013,

in relazione ai lotti dal n. 1 al n. 9



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino

gravano le seguenti formalità:

- n. **42080/31366** del 17 dicembre 2013 del pignoramento eseguito dal Tribunale di Bari - Sezione distaccata di Bitonto in data 4 aprile 2013 a favore di
e contro ;

in relazione ai lotti 5-6-7-8

oltre alla formalità n. **42080** gravano le formalità:
- n. **15063/11322** del 26 aprile 2013 del pignoramento eseguito dal Tribunale di Bari - Sezione distaccata di Bitonto in data 4 aprile 2013 a favore di
e contro ;

in relazione ai lotti 7 - 9 e 5 (solo sulle particelle 505-508),

oltre alla formalità n. **42080** gravano le formalità:
- n. **17568/13158** del 17 maggio 2013 del pignoramento eseguito dal Tribunale di Bari - Sezione distaccata di Bitonto in data 27 marzo 2013 a favore di
con sede di Bitonto e contro ;

10. Relazione di stima

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica.

Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato.

Per inciso si motiva la scelta della stima sintetico-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino

laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sinteticocomparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario.

Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

11. Valutazione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino



LOTTO N. 5

Diritto di Proprietà - Quota 1/1

(Coordinate geografiche: 41° 4' 14.23" N - 16° 36' 14.51" E)

Fondo rustico in agro di Bitonto ubicato a ridosso del centro urbano di Palombaio alla contrada Costa Felice, **in parte investito ad oliveto, in parte incolto, in parte a suscettività edificatoria**, di estensione catastale attuale pari ad Ha 00.45.01, in catasto:

Dati Classamento								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
				ha	are	ca		
98	508	Uliveto	3	00	15	46	7.59	5.19
98	505 AA	Seminativo	3	00	08	26	2.13	1.71
	505 AB	Uliveto	3	00	09	83	4.82	3.3
98	510	Uliveto	3	00	06	92	3.40	2.32
98	507	Uliveto	3	00	04	54	2.23	1.52

Nella fattispecie, poiché l'area a suscettività edificatoria non risulta frazionata, che trattasi in realtà oltre al suolo (circa 500 mq) di circa ha 00.28.00 di oliveto e circa ha 00.17.00, dato il valore predominante dell'area a suscettività edificatoria rispetto al fondo rustico, si esprimerà una valutazione a corpo dell'intero appezzamento rinvenuta sui volumi realizzabili, tenendo conto della particolare condizione del mercato immobiliare di Palombaio, sostanzialmente fermo.

Per quanto detto, il **valore del fondo** sarà pari ad **€ 100.000,00**

considerando poi quanto stabilito nel verbale di giuramento al punto 3.f, si effettuerà un abbattimento del 15% di tale valutazione, pertanto il valore del lotto sarà: **V₅ = € 85.000,00**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Relazione

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino



Ing. Daniele Picerno

Piazza Alcide De Gasperi 1/A - 70020 - Poggiorsini (BA) - Tel/Fax: 0803231035 - Mob.: 3476459236

E.mail: danielepicerno@libero.it - **PEC:** daniele.picerno7172@pec.ordingbari.it

pertanto il valore del lotto sarà: $V_1 = € 31.295.47$, mentre il valore della quota esecutata è pari $(1/2 V_1) = \mathbf{V_6 = € 15.647,74}$

Conclusioni

A conclusione dell'incarico ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatagli, il sottoscritto ritiene che il valore sopra indicato sia il più rispondente alle finalità della stima, cioè il più vicino possibile ai prezzi che tali immobili spunterebbero in normale contrattazione sul mercato al quale sono destinati.

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli, la presente relazione di stima consta di 26 pagine, esclusi gli allegati costituiti da :

1. Lotti di vendita;
2. Allegati Fotografici;
3. Visure e Planimetrie catastali;
4. Planimetrie dei lotti su base catastale;
5. Certificati di destinazione urbanistica;
6. Atti di provenienza;
7. Verbali di sopralluogo;
8. Formato digitale di: relazione peritale, planimetria, fotografie, lotti di vendita;
9. Specifiche spettanze;

Poggiorsini, li 16 dicembre 2014

IL CONSULENTE

Dott. Ing. Daniele PICERNO



LOTTO N. 5



9. Altro accesso del fondo

10. Area incolta, sullo sfondo l'oliveto.

11. Area a suscettività edificatoria

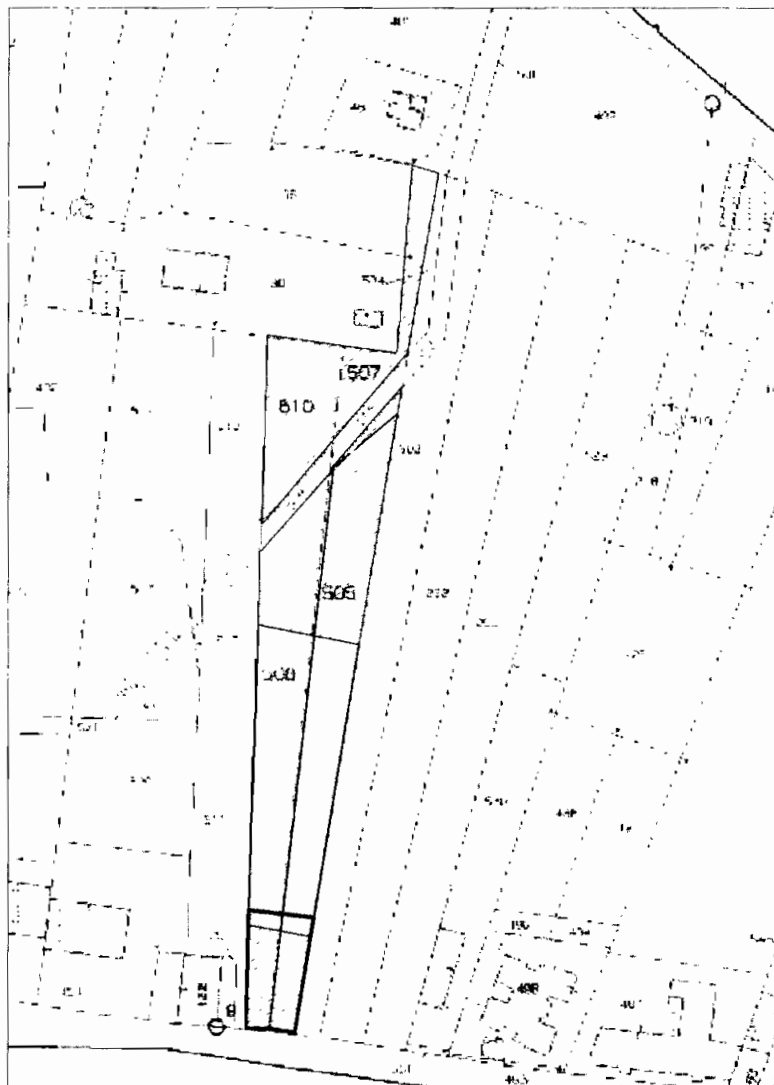


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - Allegato fotografici

Produzione per: Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G.E.: 327/2013 - 1176/2013 - G.E.: Dott. Ruffino




Lotto n. 5



FONDO RUSTICO IN PALOMBAIO

Superficie catastale: 00.45.01

Bitonto: Foglio 98 p.lle 508-505-510-507

-  Oliveto - superficie circa 00.28.00
-  Incolto - superficie circa 00.17.00
-  Area tipizzata B/4 - Suolo - superficie circa mq 500

LOTTO N. 5

Diritto di Proprietà - Quota 1/1

(Coordinate geografiche: 41° 4' 14.23" N - 16° 36' 14.51" E)

Fondo rustico in agro di Bitonto ubicato a ridosso del centro urbano di Palombaio in Contrada Costa Felice, in parte investito ad OLIVETO, in parte INCOLTO, in parte a SUSCETTIVITA' EDIFICATORIA, di estensione catastale complessiva pari ad Ha 00.45.01, in catasto:

Dati Classamento								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
				ha	are	ca		
98	508	Uliveto	3	00	15	46	7.59	5.19
98	505 AA	Seminativo	3	00	08	26	2.13	1.71
	505 AB	Uliveto	3	00	09	83	4.82	3.3
98	510	Uliveto	3	00	06	92	3.40	2.32
98	507	Uliveto	3	00	04	54	2.23	1.52

Il fondo, praticamente ubicato nel tessuto urbano di Palombaio, di giacitura pseudo-pianeggiante, è caratterizzato da un'area incolta posta centralmente rispetto al corpo fondiario, mentre la parte residua dell'appezzamento a nord (principalmente) ed a sud (qualche pianta), è investita ad oliveto. L'area incolta misura circa 1700 mq e ricade nelle particelle 508 e 505. L'oliveto, posto a nord del corpo fondiario con sesto d'impianto più o meno regolare di varietà predominante Ogliarola, è costituito da piante mature con la presenza di qualche pianta giovane.

L'area incolta è costituita da suolo nudo.

In sede di sopralluogo l'intero appezzamento si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'area di suolo tipizzata B/4 interessa il fondo a partire dal confine sud, parallelamente alla strada per una profondità di circa 30 mt.

Detta area, ricompresa in una "fascia" che interessa anche i fondi limitrofi, misura circa 500 mq.

I confini dell'appezzamento sono delimitati a sud da strada provinciale 22 est ed ovest, da oliveto, a nord da fabbricato urbano.

Prezzo base € 85.000,00

