

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2005 R. GEN.

a carico di



Giudice dell'Esecuzione dott. Nicola MAGALETTI

Consulenza Tecnica di Ufficio

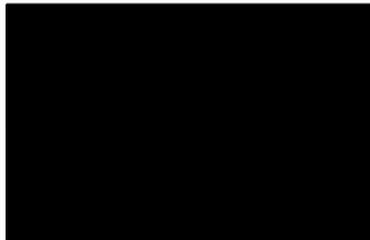
Arch. ing. Marcello MININNI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
05-07-2014
R

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2005 R. GEN.

a carico di



Giudice dell'Esecuzione dott. Nicola MAGALETTI

Consulenza Tecnica di Ufficio

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni dott. E. SCODITTI in data 28.12.2006 nominava esperto nella suddetta procedura, il sottoscritto arch. ing. Marcello Mininni, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il progressivo 5231.

All'udienza del 21.03.2008, lo scrivente compariva avanti al G.E. dott. Nicola Magaletti per prestare il giuramento di rito e per ricevere l'incarico di procedere, mediante relazione scritta, alla stima dei beni pignorati, provvedendo a svolgere anche i seguenti ulteriori accertamenti:

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5. *l'esistenza di formalità, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

7. *accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se no reperti in atti;*
8. *proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;*
9. *proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni, in cartaceo e supporto informatico, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto dei bendi di vendita immobiliari;*
10. *elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita."*

In data 10.04.2008 lo scrivente inviava raccomandata A.R. indirizzata alla sig.ra [REDACTED] al fine di prendere contatti con il sottoscritto per concordare i sopralluoghi degli immobili di sua proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare (cfr allegato 1).
Con fax del 15.05.2008 l'avv. Vittorio Tarsia comunicava allo scrivente di aver depositato in data 14.05.2008 istanza presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, volta ad ottenere la sospensione delle operazioni peritali e la riduzione del pignoramento sui beni di proprietà della sig.ra [REDACTED] (cfr allegato 2). Con istanza depositata in cancelleria il 26.06.2008 lo scrivente chiedeva di conoscere le decisioni prese dal Giudice in merito alla esecuzione in oggetto, soprattutto alla luce della istanza presentata a firma dell'avv. Vittorio Tarsia (cfr allegato 3).
Con fax del 07.07.2008 l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni dott. Nicola Magaletti disponeva la sospensione delle operazioni peritali fino alla data del 31.10.2008, riservandosi all'esito dell'udienza di fissare un nuovo termine per il deposito della c.t.u. (cfr allegato 4).
Con l'udienza del 29.11.2009 il G.E. dott. N. Magaletti rigettava le richieste di sospensione dell'esecuzione ex art. 623 del c.p.c. e di riduzione del pignoramento e disponeva il proseguimento delle operazioni peritali.



Con raccomandata del 18.02.2010 lo scrivente invitava nuovamente l'esecutata [REDACTED] prendere contatti con il sottoscritto per concordare il giorno dei sopralluoghi degli immobili oggetto della presente esecuzione (cfr allegato 5).

Con istanza depositata in cancelleria il 16.04.2010 l'avv. Tarsia chiedeva ed otteneva dal G.E. una nuova sospensione delle operazioni peritali fino alla data del 09.07.2010 (cfr allegato 6).

Con comunicazione del 2.12.2010 il G.E. dott. N. Magaletti, sciogliendo la riserva formulata alla udienza del 9 luglio 2010, rigettava la richiesta di sospensione dell'esecuzione e revocava il provvedimento di sospensione delle operazioni peritali assegnando allo scrivente il termine di 120 giorni per il deposito della relazione di stima (cfr allegato 7).

Le operazioni peritali riprendevano giusto raccomandata A.R. del 10.01.2011 (cfr allegato 8) ma venivano nuovamente sospese fino alla data dell'08.4.2011 in considerazione di una ulteriore istanza presentata dall'avv. Vittorio Tarsia il 25 gennaio 2011 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Del fatto veniva informato lo scrivente a mezzo fax del 14.02.2011 (cfr allegato 9).

Alla udienza del 08.04.2011 il G.E. disponeva in maniera definitiva il proseguimento delle operazioni peritali assegnando il termine di 90 giorni a far fede dalla data di udienza per il deposito della relazione peritale. Del fatto veniva informato lo scrivente con fax dell'11.04.2011 (cfr allegato 10).

PREMESSA:

Esaminati gli atti del procedimento, eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia del Territorio ed Ufficio del Comune di Sammichele di Bari, Nuovo Catasto Urbano, ecc.), ed effettuati i necessari sopralluoghi (allegato 11: verbale di sopralluogo del 02.05.2011 e successivi), lo scrivente è in grado di rispondere al quesito proposto con la seguente:

RELAZIONE

LOTTO n. 1

Appartamento residenziale in Bari, alla via Abate Gimma n. 43 , nel N.C.E.U.

Comune di Bari al foglio 93, particella 118, sub. 13 ;

Appartamento Residenziale:

- **N.C.E.U.**



Comune di Bari (Ba)

Appartamento residenziale alla via Abate Gimma n. 43, 5^a piano

partita xxx; Foglio 93; p.lla: 118; sub. 13, via Abate Gimma n. 43 piano quinto, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani= 7,5 , rend. € 1.936,71

Confini:

nord: via Abate Gimma;

est: altra unità allo stesso piano di altra proprietà ;

sud: cortile interno;

ovest: via Argiro;

(Allegato 12: n. 1 visura catastale+ n. 1 planimetria)



PROVENIENZA

Immobile pervenuto al sig. [redacted] per titoli antecedenti al ventennio con riferimento alla data del 7 luglio 2005 (data della certificazione notarile allegata agli atti di causa). Immobile pervenuto per atto per notaio Gaetano Carbone del 7 maggio 1969 trascritto a Trani il 31 maggio 1969 al n. 24187/20635. I sig.ri [redacted]

[redacted] acquistano l'usufrutto con diritto di accrescimento a favore del più longevo e la sig.ra [redacted] acquistò la nuda proprietà dell'immobile di cui sopra.

SERVITU'

Nessuna.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione n. 25592/17768 dell'19 maggio 2004 a favore di [redacted]**
[redacted] nascente da atto per notaio Giuseppe Ladisa del 17 maggio 2004 e portante locazione per anni 30, con canone di € 2.001,00 annuo;
- **Atto esecutivo avente ad oggetto pignoramento immobili del 9 ottobre 2004 con il n. 50129/32922 a favore della Banca di CAPITALIA SPA-GRUPPO BANCARIO**



¹ Occorre aggiornamento catastale delle visure, giusto consolidamento del diritto di nuda proprietà a causa della morte dei sig.ri De Bellis Ada Lucia e D'Ippolito Antonio

CAPITALIA con sede in Roma, cod. fisc. : 00644990582 e contro [REDACTED]

[REDACTED] + altri;

- **Atto esecutivo avente ad oggetto pignoramento immobili** del 26 marzo 2005 con il n. di reg. gen. 14888/2006 n. reg. part. 9418 favore della Banca di CAPITALIA SPA-GRUPPO BANCARIO CAPITALIA con sede in Roma, cod. fisc. : 00644990582 e contro [REDACTED] altri;
- **Iscrizione n. 8439/1010 dell'08 marzo 1997** di £. 290.000.000, capitale £. 224.798.184 a favore della BANCA DEL SALENTO S.P.A., sede in Lecce, codice fiscale: 00143640753; contro [REDACTED] altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 1^a marzo 1997 e portante ipoteca giudiziale;
- **Iscrizione n. 12998/1602 dell'11 aprile 1997** di £. 1.096.000.000, capitale £. 792.521.909 a favore della BANCA DI ROMA SPA, sede in Roma, codice fiscale: 00644990582; contro [REDACTED] altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 11 aprile 1997 e portante ipoteca giudiziale per diritti pari a 1/2 dell'immobile in oggetto.
- **Iscrizione n. 32247/6308 dell'17 ottobre 1998** di £. 600.000.000, capitale £. 600.000.000 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, sede in Siena, codice fiscale: 00884060526; contro [REDACTED] altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 15 ottobre 1998 e portante ipoteca giudiziale su nuda proprietà dell'immobile in oggetto.
- **Iscrizione n. 32248/6309 dell'17 ottobre 1998** di £. 400.000.000, capitale £. 386.851.191 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, sede in Siena, codice fiscale: 00884060526; contro [REDACTED] altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 15 ottobre 1998 e portante ipoteca giudiziale su nuda proprietà dell'immobile in oggetto.
- **Iscrizione n. 38938/7761 dell'10 dicembre 1998** di £. 1.096.000.000, capitale £. 792.521.909 a favore della BANCA DI ROMA SPA, sede in Roma, codice fiscale: 00644990582; contro [REDACTED] altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 11 aprile 1997 e portante ipoteca giudiziale per diritti pari a 1/2 dell'immobile in oggetto.

L'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli al 15.04.2011 effettuata dallo scrivente c.t.u. non ha portato ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle evidenziate appena descritte (cfr. allegato 13: aggiornamento delle formalità Agenzia del Territorio)

CONFORMITA' EDILIZIA

Licenza edilizia n. 1387 del 12.08.1968 rilasciata all'Impresa [REDACTED] Agibilità rilasciata il 19.10.1970. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una difformità nelle tramezzature interne e nei relativi spazi distributivi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Occorre pertanto accertamento di conformità e nuovo accatastamento dell'unità in oggetto. In allegato 14 è riportata l'attuale distribuzione rilevata.²

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Unità immobiliare locata a [REDACTED] [REDACTED] il 17 maggio 2004, giusto contratto di locazione per notaio Giuseppe Ladisa del e portante locazione per anni 30, con canone di € 2.001,00 annuo, trascritto con il n. 25592/17768.

DESCRIZIONE GENERICA DEL BENE:

L'unità fa parte di un immobile realizzato alla fine del 1969 nel murattiano. L'immobile è localizzato a due passi dalle vie centrali più importanti della città e fa parte di edificio pluripiano dotato di ascensore condominiale. L'interno dell'unità presenta una ampia zona ingresso collegata direttamente senza soluzione di continuità con la zona soggiorno con affaccio da balconi sulla via Abate Gimma. Subito a sinistra dell'ingresso è posizionata la cucina realizzata in vano proprio e direttamente illuminata e collegata ad un balcone di servizio con affaccio sul prospetto interno del fabbricato. Dalla zona giorno attraverso un corridoio di servizio si accede alla zona notte ed ai servizi. L'unità risulta ben illuminata e presenta infissi in sufficiente stato di conservazione. Le rifiniture sono di pregio anche se probabilmente realizzate all'inizio degli anni '90. Il pavimento è realizzato in parquet in essenza di ciliegio ovunque tranne che nei servizi e nella cucina dove a pavimento e rivestimento è posata ceramica con formati quadrati di piccolo taglio. Nel complesso l'unità risulta ben mantenuta e dotata anche di accessori di pregio come ad esempio impianto di climatizzazione canalizzato a controsoffitto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

SUPERFICIE RESIDENZIALE

Le superfici commerciali del bene in esame, calcolate secondo la consuetudine estimativa, che prevede il computo per intero, dei muri perimetrali ed interni e della metà dei muri di confine con proprietà di terzi, risultano:
partita xxx; Foglio 93; p.lla: 118; sub. 3, via Abate Gimma n. 43, piano quinto, cat. A/2, cl. 7, consistenza vani= 7,5 , rend. € 1.936,71



² La planimetria allegata rappresenta indicativamente le difformità riscontrate. L'accertamento di conformità dovrà prevedere un accurato rilievo dell'unità in oggetto.

piano quinto h= 3.00 m= 147,76 mq

- balconi= 25,44 mq;

superficie commerciale = $147,76 + 25,44/3 = 156,24$ mq

Stima del Bene:

Come detto nei precedenti paragrafi l'immobile risulta locato

il 17 maggio 2004, giusto contratto di locazione per notaio Giuseppe Ladisa del e portante locazione per anni 30, con canone di € 2.001,00 annuo, trascritto con il n. 25592/17768. Tale contratto contiene pattuizioni che prevedono un remunerazione annua dell'immobile di circa 2000,00 €. Tale valore essendo "non di mercato" come più avanti vedremo, influenza notevolmente la valutazione estimativa del bene. Pertanto ai fini della valutazione economica, si è pensato di stimare in prima analisi l'immobile come se fosse privo del contratto di locazione e in seconda analisi si valuterà l'immobile in considerazione del contratto di locazione esistente. Pertanto:

1.1 Stima del Bene nell'ipotesi di inesistenza del Contratto di locazione:

Stima Comparativa dell'immobile:

Considerando l'ubicazione dell'immobile, la sua destinazione, il suo stato attuale alla luce delle conformità edilizie³ si sono stimati valori unitari relativi a immobili a destinazione residenziale ricadenti nelle aree centrali della città di Bari (fonte dell'Agenzia del Territorio allegato 15), si assume come valore di stima: 4.000,00 €/mq

si ha pertanto: $156,24 \text{ mq} \times 4.000,00 \text{ €/mq} = 624.960,00 \text{ €}$

considerando l'ubicazione, lo stato e gli accessori dei beni comuni, le rifiniture interne, lo stato degli impianti, considerando le spese relative alla sanatoria delle difformità rilevate, può applicarsi un Valore di stima= 625.000,00 €

Si attribuisce all'immobile esaminato un valore commerciale pari a:

Valore di stima comparativa = 625.000,00 € (seicentoventicinquemilaeuro);

Stima dell'immobile per Capitalizzazione di Reddito:

Questo criterio determina il valore di un immobile partendo dal reddito che lo stesso produce, ossia dal canone annuo di locazione. E' un metodo di carattere finanziario, che rispecchia un approccio "da investitore" il quale, prefissandosi una redditività minima sul capitale immobilizzato, definisce il valore del cespite conseguentemente all'investimento dello stesso capitale.



³ In considerazione della spesa per l'aggiornamento delle tramezzature interne, difformi da quelle riportate nell'N.C.E.U.

Dalle opportune indagini esperite, si ritiene che la redditività annua dell'immobile sia di € 24.000,00 €, dai quali detraendo il 10% per manutenzione, assicurazione, sfritto ed insolvenza, direzione ed amministrazione, interesse scalare su dette spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, si ottiene un reddito netto annuo di € 21.600,00.

Capitalizzando al saggio del 5 % si ottiene il valore di € 432.000,00

Valore di mercato per capitalizzazione del reddito= € 450.000,00

(quattrocentocinquantamilaeuro);

si ha pertanto in considerazione delle stime effettuate (comparativa e di capit. del reddito):

VALORE DI STIMA: € (625.000+450.000)/2= 537.500 €

Si attribuisce pertanto all'immobile in questione il valore di **550.000,00 €**

(cinquecentocinquantamilaeuro)

1.2 Stima del Bene in considerazione del Contratto di locazione per notatio G.

Ladisa trascritto con il n. 25592/17768 (cfr allegato 16):

Per tale valutazione estimativa il primo dato relativo alla valutazione estimativa del metodo comparativo che sarà successivamente oggetto di mediazione, resta invariato.

Pertanto:

Stima Comparativa Immobile= 625.000,00 € *(seicentoventicinquemilaeuro);*

Stima dell'immobile per Capitalizzazione di Reddito:

Con tale metodologia bisogna tenere conto dell'attuale contratto di locazione che come specificato nei precedenti paragrafi produce un reddito lordo annuo di € 2.001,00.

Capitalizzando al saggio del 5 % si ottiene il valore di € 40.020,00

Tale valore fornisce in proiezione alla vita media dell'immobile il valore di stima,

nell'ipotesi che la redditività annua dello stesso sia per l'intera durata di vita pari a €

2.001,00. Considerando la durata media dell'immobile stimata in 60 anni e considerando

che alla fine del contratto di locazione trentennale la redditività si allinea ai valori di mercato si ha:

Valore di capitalizzazione del reddito (reddito 2001,00 €/anno)= € 40.020,00 (valore dell'immobile nell'ipotesi che la sua redditività sia 2001 €/anno per l'intera vita dell'immobile stesso)

Tale valore deve essere considerato per i primi 30 anni a partire dalla data di stipula del 2004. Pertanto considerando la scadenza del contratto 2034 e l'anno di stima della presente stima (2011). Tale valore va proiettato per i prossimi 23 anni. Si ha pertanto:



Valore di capitalizzazione dei redditi= Valore di capitalizzazione del reddito (reddito 2001,00 €/anno) /60 (anni) x 24 anni+ Valore di capitalizzazione del reddito (reddito proveniente da valore di mercato) /60 anni x 36 anni;⁴ quindi:

Valore di capitalizzazione dei redditi= [40.020,00 € (reddito 2001,00 €/anno) /60 (anni) x 24 anni+ 450.000,00 € (reddito proveniente da valore di mercato) /60 anni x 36 anni]= 16.008,00 €+270.000,00 € = 286.008,00 €;

Valore di mercato per capitalizzazione del reddito= € 300.000,00 (trecentomilaeuro);

1.3 VALORE DI STIMA in considerazione del Contratto di locazione per notatio G.

Ladisa trascritto con il n. 25592/17768: € (625.000+300.000)/2= 462.500 €

Si attribuisce pertanto all'immobile in questione il valore di **460.000,00 €**
(quattrocentosessantamilaeuro)

PREZZO A BASE D'ASTA

Appartamento residenziale di circa 147 mq + balconi, in Bari, alla via Abate Gimma n. 43 , nel N.C.E.U. Comune di Bari al foglio 93, particella 118, sub. 13 pignorata con procedura N. 112/2005 R. GEN. a carico di [REDACTED]**550.000 €**
(cinquecentocinquantamilaeuro);

LOTTO n. 2

Villa residenziale con giardino in Bari, alla via Adriatico n. 13 , nel N.C.E.U. Comune di Bari al foglio 9, particella 225, sub. 1 e 2 ;

Villa Residenziale:

• **N.C.E.U.**

Comune di Bari (Ba)

Villa residenziale alla via Adriatico n. 13, piano 1[^] e 2[^]

partita xxxx; Foglio 9; p.IIa: 225; sub. 1 e 2, via Adriatico, piano 1[^] e 2[^], cat. A/7, cl. 4, consistenza vani= 8 (sub. 1) + 7 (sub. 2) , rend. € 2.127,80 (sub. 1); rend. € 1.861,83 (sub. 2);



⁴ (N.B. per semplicità di trattazione non si è considerato ai fini estimativi l'aumento ISTAT previsto per i canoni di locazione (dato trascurabile visto il canone annuo previsto nel contratto di locazione))

Confini:

nord: edificio scolastico;
est: proprietà [redacted] suoi aventi causa ;
sud: giardino di proprietà;
ovest: altra proprietà;
(Allegato 17: n. 1 visura catastale+ n. 2 planimetrie)

Diritti e Oneri reali dell'immobile⁵ :

Piena Proprietà: [redacted]

PROVENIENZA

Immobile pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di divisione per notar dott. Enrico Amoruso, notaio in Alberobello, del 27.09.2004 trascritto a Bari il 30.09.2004 al n. 48127/31924 e registrato a Bari il 12 luglio 2005 al n. 36002/4714 (allegato 18 : atto di divisione).

Proveniente da atto n. 13291 del 21 aprile 1993 a favore di [redacted]

c.f. [redacted]

[redacted] nascente da dichiarazione di successione di morte di [redacted] (dichiarazione n. 23 volume 1105) eredità devolutasi per testamento e comprendente tra gli altri l'immobile in oggetto.

Proveniente da atto n. 8804 del 13 marzo 1993 a favore di [redacted]

nascente da pubblicazione di testamento olografo con il quale si disponeva che gli immobili in Roma venissero assegnati a [redacted] in parti uguali tra gli altri l'immobile in oggetto.

Pervenuto detto immobile a [redacted] giusto titoli antecedenti al ventenni

SERVITU'

Nessuna.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

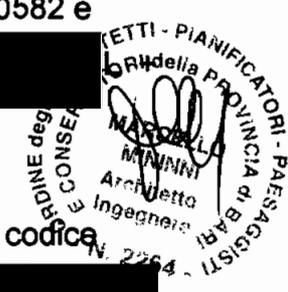
- **Trascrizione n. 38729/26673 del 7 dicembre 1998 a favore di BANCA DI ROMA SPA GRUPPO C.R. DI ROMA, sede in Roma, codice fiscale 00644990582; contro La [redacted] altri, nascente**

⁵ cfr Trascrizione n. 48127/31924 avente ad oggetto atto di divisione del 27 settembre 2004.



da atto Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari del 15 settembre 1998 e portante pignoramento immobiliare su ½ di villa residenziale con giardino, in Bari alla via Adriatico n. 13, fg 97, p.la 225, sub. 1 e 2;

- **Trascrizione n. 25915/18002** a favore di [redacted] o [redacted] maggio 2004 e portante locazione per anni 30, con canone di € 4.002,00 annuo;
- **Atto esecutivo** avente ad oggetto **pignoramento immobili** del 9 ottobre 2004 con il n. 50129/32922 a favore della Banca di CAPITALIA SPA-GRUPPO BANCARIO CAPITALIA con sede in Roma, cod. fisc.: 00644990582 e contro [redacted] + altri;
- **Atto esecutivo** avente ad oggetto **pignoramento immobili** del 26 marzo 2005 con il n. di reg. gen. 14888/2006 n. reg. part. 9418 favore della Banca di CAPITALIA SPA-GRUPPO BANCARIO CAPITALIA con sede in Roma, cod. fisc. : 00644990582 e contro [redacted] altri;
- **Iscrizione n. 8439/1010 dell'08 marzo 1997** di £. 290.000.000, capitale £. 224.798.184 a favore della BANCA DEL SALENTO S.P.A., sede in Lecce, codice fiscale: 00143640753; contro [redacted] + altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 1^a marzo 1997 e portante ipoteca giudiziale su ½ di villa residenziale con giardino, in Bari alla via Adriatico n. 13 fg 97, p.la 225, sub. 1 e 2;
- **Iscrizione n. 12998/1602 dell'11 aprile 1997** di £. 1.096.000.000, capitale £. 792.521.909 a favore della BANCA DI ROMA SPA, sede in Roma, codice fiscale: 00644990582; contro [redacted] - altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 11 aprile 1997 e portante ipoteca giudiziale per diritti pari a ½ dell'immobile in oggetto.
- **Iscrizione n. 32247/6308 dell'17 ottobre 1998** di £. 600.000.000, capitale £. 600.000.000 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, sede in Siena, codice fiscale: 00884060526; contro [redacted] + altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 15 ottobre 1998 e portante ipoteca giudiziale su ½ di villa residenziale con giardino, in Bari alla via Adriatico n. 13, fg 97, p.la 225, sub. 1 e 2;



- **Iscrizione n. 32248/6309 dell'17 ottobre 1998** di £. 400.000.000, capitale £. 386.851.191 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, sede in Siena, codice fiscale: 00884060526; contro [REDACTED] altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 15 ottobre 1998 e portante ipoteca giudiziale su villa residenziale con giardino, in Bari alla via Adriatico n. 13 fg 97, p.lla 225, sub. 1 e 2;
- **Iscrizione n. 38938/7761 dell'10 dicembre 1998** di £. 1.096.000.000, capitale £. 792.521.909 a favore della BANCA DI ROMA SPA, sede in Roma, codice fiscale: 00644990582; contro [REDACTED] altri, nascente da atto del Tribunale di Bari del 11 aprile 1997 e portante ipoteca giudiziale su ½ di villa residenziale con giardino, in Bari alla via Adriatico n. 13, fg 97, p.lla 225, sub. 1 e 2;
- **Iscrizione n. 39111/8863 dell'30 luglio 2004** di € 11.946,60, capitale € 5.973,30 a favore della S.ES.I.T. PUGLIA SPA, sede in Bari, codice fiscale: 00265180729; contro [REDACTED] nascente da atto della SESIT PUGLIA SPA del 19 luglio 2004 e portante ipoteca giudiziale su 3333/10000 di villa residenziale con giardino, in Bari alla via Adriatico n. 13, fg 97, p.lla 225, sub. 1 e 2;

L'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli al 15.04.2011 effettuata dallo scrivente ha portato le seguenti ulteriori formalità: (cfr. allegato 19: aggiornamento delle formalità Agenzia del Territorio):

- **Annotazione contro** del 12.07.2005, reg. part. N. 4714, reg. gen. 36002, pubblico ufficiale Amoroso Enrico, rep. N. 125769 del 27.09.2004, annotazione a iscrizione-concentrazione di ipoteca sull'immobile in oggetto.
- **Annotazione contro** del 12.07.2005, reg. part. N. 4715, reg. gen. 36003, pubblico ufficiale Amoroso Enrico, rep. N. 125769 del 27.09.2004, annotazione a iscrizione-concentrazione di ipoteca sull'immobile in oggetto. (formalità di riferimento: Iscrizione n. 1602 del 1997).
- **Annotazione contro** del 12.07.2005, reg. part. N. 4716, reg. gen. 36004, pubblico ufficiale Amoroso Enrico, rep. N. 125769 del 27.09.2004, annotazione a iscrizione-concentrazione di ipoteca sull'immobile in oggetto. (formalità di riferimento: Iscrizione n. 7761 del 1998).
- **Annotazione contro** del 12.07.2005, reg. part. N. 4717, reg. gen. 36005, pubblico ufficiale Amoroso Enrico, rep. N. 125769 del 27.09.2004, annotazione a iscrizione-



concentrazione di ipoteca sull'immobile in oggetto. (formalità di riferimento: Iscrizione n. 6308 del 1998).

- **Annotazione contro** del 12.07.2005, reg. part. N. 4717, reg. gen. 36006, pubblico ufficiale Amoroso Enrico, rep. N. 125769 del 27.09.2004, annotazione a iscrizione-concentrazione di ipoteca sull'immobile in oggetto. (formalità di riferimento: Iscrizione n. 6309 del 1998).

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile realizzato precedentemente al 1967. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una difformità nelle tramezzature interne e nei relativi spazi distributivi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale sia per il sub. 1 sia per il sub. 2. Occorre pertanto accertamento di conformità e nuovo accatastamento dell'unità in oggetto, con demolizione dei volumi abusivamente realizzati. In allegato 20 è riportata l'attuale distribuzione rilevata, con evidenziazione dei volumi edilizi da demolire.⁶

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Unità immobiliare locata attualmente al legale rappresentante dell'associazione Culturale "Secret Fun", sig. [REDACTED]

13 (cfr allegato 21), giusto contratto stipulato con la sig. [REDACTED] 1997 e registrato con il n. 10812 il 20 ottobre 1997. (canone annuo di £. 42.000.000 riferito alla data di stipula).

DESCRIZIONE GENERICA DEL BENE:

L'immobile in oggetto è composto da una unità residenziale con fronte principale parallelo alla via Adriatica e da un giardino scoperto di pertinenza di circa 4000 mq con accesso diretto dalla via Adriatica a mezzo di cancello pedonale e carrabile (cfr allegato 23). L'accesso pedonale è posto al civico n. 13 ed è dotato di impianto citofonico. L'edificio è composto da un vano scala posto sul lato sinistro guardando la facciata principale, ed è

⁶ La planimetria allegata rappresenta indicativamente le difformità riscontrate. L'accertamento di conformità dovrà prevedere un accurato rilievo dell'unità in oggetto.

accessibile direttamente dall'esterno con un dislivello di quota superato da pochi gradini. Alla destra del vano scala si sviluppano due unità disposte sulla medesima proiezione in pianta ma a quote differenti. La prima unità posta al piano rialzato presenta attualmente l'accesso principale attraverso il vano scala. Per essa sarebbe possibile realizzare un accesso diretto da area scoperta. La seconda unità posta al primo livello del fabbricato è accessibile a mezzo scala di servizio. Entrambe le unità presentano aperture finestrate sulla facciata principale. L'unità posta al piano terra presenta sul lato destro del prospetto principale un volume abusivo realizzato attraverso la chiusura a mezzo compagno di un incasso accatastato come balcone coperto (cfr allegato 20). Attualmente entrambe le unità presentano una distribuzione interna difforme da quella riportata in catasto. In particolare al piano terra sono stati realizzati un punto ristoro/bar, locali spogliatoi, sauna, vasche da bagno, vari locali, servizi e docce, ecc. Al piano primo sono presenti diversi ambienti con tramezzature del tipo mobile, locali servizio, ecc.. Il lastrico di copertura risulta praticabile. Gli impianti elettrici risultano non a norma. L'immobile complessivamente presenta grandi potenzialità commerciali, in considerazione anche delle recenti realizzazioni edilizie eseguite a poca distanza dal sito in oggetto. La zona risulta completamente urbanizzata e ben collegata con mezzi pubblici al centro cittadino. A pochi passi è presente l'area attrezzata sportiva del C.U.S..

Dal punto di vista distributivo e in considerazione della destinazione residenziale del bene, si potrebbe ipotizzare con semplici trasformazioni edilizie di ristrutturazione la realizzazione di n. 2 unità edilizie residenziali indipendenti, poste rispettivamente a piano rialzato e primo piano con accesso da scala condominiale. In seconda ipotesi, prevedendo un accesso diretto della unità posta al piano rialzato, si potrebbe prevedere una seconda unità posta al primo piano con accesso da scala. In questa ultima ipotesi la scala potrebbe essere di proprietà esclusiva della unità posta al primo livello. In questa ultima soluzione il lastrico solare praticabile potrebbe diventare un valido accessorio a servizio dell'unità posta al livello più alto. Per lo spazio scoperto si potrebbero prevedere la realizzazione di posti auto scoperti a servizio degli immobili residenziali con accesso da passo carraio posto a strada e di ampie zone verdi a decoro delle unità abitative.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

SUPERFICIE RESIDENZIALE

In considerazione dei contratti di locazione esistenti sulle unità in oggetto si è pensato di valutare l'immobile come un unico lotto. Questa scelta rende certamente più attendibile la valutazione di stima che più innanzi sarà effettuata dallo scrivente c.t.u..



Le superfici commerciali del bene in esame, calcolate secondo la consuetudine estimativa, che prevede il computo per intero, dei muri perimetrali ed interni e della metà dei muri di confine con proprietà di terzi, risultano:

partita xxxx; Foglio 9; p.IIa: 225; sub. 1 e 2, via Adriatico n. 13, piano rialzato e primo, cat. A/7, cl. 4, consistenza vani= 8 (sub. 1) + 7 (sub. 2), rend. € 2.127,80 (sub. 1); rend. € 1.861,83 (sub. 2);

H= 3,75 m

- Piano rialzato= 171,96 mq;
- Piano rialzato balcone= 22,68 mq
- Piano primo= 171,96 mq
- Piano primo balcone= 22,68 mq

superficie commerciale (superficie coperta) = 171,96 x 2 + (22,68 x 2 / 3) = 343,92 + 15,12 = 359,04 mq

accessori= giardino scoperto= + 25 % della superficie commerciale;

superficie commerciale (superficie coperta+ scoperta) = 359,04 mq + 25% x 359,04 = 448,80 mq

Stima del Bene:

Per la stima del bene si procederà alla mediazione dei valori ottenuti rispettivamente dalla stima comparativa e dalla stima per capitalizzazione del reddito. Si ha:

Stima Comparativa dell'immobile:

Considerando l'ubicazione dell'immobile, la sua destinazione, il suo stato attuale alla luce delle conformità edilizie⁷ si sono stimati valori unitari relativi a immobili a destinazione residenziale ricadenti nelle aree periferica/Fesca-S. Girolamo (fonte dell'Agenzia del Territorio-allegato 24), si assume come valore di stima: 1.700,00 €/mq

si ha pertanto: 448,80 mq x 1.700,00 €/mq = 762.960,00 €

considerando l'ubicazione, lo stato e gli accessori dei beni comuni, le rifiniture interne, lo stato degli impianti, considerando le spese relative alla sanatoria delle difformità rilevate, può applicarsi un Valore di stima = 760.000,00 €

Si attribuisce all'immobile esaminato un valore commerciale pari a:

Valore di stima comparativa = 760.000,00 € (settecentosessantamilaeuro);



⁷ In considerazione della spesa per l'aggiornamento delle tramezzature interne, difformi da quelle riportate nell'N.C.E.U.

Stima dell'immobile per Capitalizzazione di Reddito:

Questo criterio determina il valore di un immobile partendo dal reddito che lo stesso produce, ossia dal canone annuo di locazione. E' un metodo di carattere finanziario, che rispecchia un approccio "da investitore" il quale, prefissandosi una redditività minima sul capitale immobilizzato, definisce il valore del cespite conseguentemente all'investimento dello stesso capitale. Come detto nei precedenti paragrafi l'immobile risulta locato al legale rappresentante dell'associazione Culturale "Secret Fun", sig. [REDACTED]

Il canone annuo previsto in contratto è di £. 42.000.000 riferito alla data di stipula 1^a ottobre 1997. Tale canone annuo trasformato in euro dà un valore di 21.691,19. Per tale valore bisogna considerare gli incrementi ISTAT che sarebbero dovuti intervenire ogni anno a "correzione" del canone di locazione. Pertanto considerando la data della stipula del 1^a ottobre 1997 e considerando gli ultimi valori ISTAT aggiornati a maggio 2011, e considerando il 75 %⁸ del valore complessivo dei singoli anni si ha:

Calcolo della sola rivalutazione:

Data iniziale: 01.10.1997

Data finale: 31.05.2011

Capitale Iniziale= 21.691,18 €;

Decorrenza Rivalutazione= Ottobre 1997;

Scadenza Rivalutazione= Maggio 2011;

Rivalutazione Applicata= 75%

Indice ISTAT utilizzato= FOI generale;

Indice alla Decorrenza= 106,2

Indice alla Scadenza= 102,5

Raccordo Indici: 1,373

Coefficiente di Rivalutazione= 1,325

Totale Rivalutazione al 75%: 5.287,23 €

Capitale Rivalutato al 75 %= 26.978,42 €⁹

Quindi:

Canone Annuo (con sola rivalutazione monetaria senza interessi legali)= 26.978,42 €



⁸ Valore stabilito in caso di disaccordo tra i contraenti.

⁹ Su tale calcolo non è applicato l'anatocismo (interessi sugli interessi)

Pertanto considerando la redditività annua dell'immobile di 26.978,42 €, dai quali occorre detrarre il 10% per manutenzione, assicurazione, affitto ed insolvibilità, direzione ed amministrazione, interesse scalare su dette spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, si ottiene un reddito netto annuo di € 24.280,58.

Capitalizzando al saggio del 5 % si ottiene il valore di € 485.611,00

Valore di mercato per capitalizzazione del reddito= € 500.000,00 (cinquecentomilaeuro);

si ha pertanto in considerazione delle stime effettuate (comparativa e di capit. del reddito):

VALORE DI STIMA: € (760.000+500.000)/2= 630.000 €

Si attribuisce pertanto all'immobile in questione il valore di **630.000,00 €**
(seicentotrentamilaeuro)

PREZZO A BASE D'ASTA

Villa residenziale su due livelli di circa 340 mq complessivi+balconi e lastrico solare, con giardino recintato, in Bari, alla via Adriatico n. 13 , eventualmente divisibile in due unità indipendenti, nell' N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 9, particella 225, sub. 1 e 2, pignorata con procedura N. 112/2005 R. GEN. a carico di [REDACTED]

[REDACTED]**630.000,00 € (seicentotrentamilaeuro)**

la seguente relazione è composta da n. 18 pagine e dei seguenti 26 allegati:

allegato 1: copia raccomandata A.R. convocazione sopralluoghi;

allegato 2: copia fax avv. Vittorio Tarsia

allegato 3: copia istanza richiesta decisione G.E.;

allegato 4: copia disposizioni G.E.

allegato 5: copia raccomandata A.R. convocazione sopralluoghi;

allegato 6: copia comunicazione Avv. V. Tarsia;

allegato 7: copia comunicazione decreto G.E.;

allegato 8: copia raccomandata A.R. convocazione sopralluoghi;

allegato 9: copia comunicazione avv. V. Tarsia;

allegato 10: copia verbale di udienza e disposizione G.E.;

allegato 11: originale Verbale di Sopralluogo;

allegato 12: originale n. 2 visure catastali, n. 1 planimetria catastale;

allegato 13: originale aggiornamento formalità pregiudizievoli;

allegato 14: restituzione al cad planimetria con individuazione della attuale distribuzione interna;



- **allegato 15:** valutazione OMI borsino immobiliare, fonte Agenzia del Territorio di Bari;
- **allegato 16:** copia contratto di locazione;
- **allegato 17:** originale n. 1 visura catastale, n. 1 planimetria catastale;
- **allegato 18:** copia atto di divisione;
- **allegato 19:** originale aggiornamento formalità pregiudizievoli;
- **allegato 20:** restituzione al cad planimetria con individuazione della attuale distribuzione interna (n. 2 planimetrie);
- **allegato 21:** copia contratto di locazione con la [REDACTED];
- **allegato 22:** copia contratto di locazione [REDACTED];
- **allegato 23:** planimetria generale estratta da aerofotogrammetrico;
- **allegato 24:** valutazione OMI borsino immobiliare, fonte Agenzia del Territorio di Bari;
- **allegato 25:** rilievo fotografico sopralluogo unità via Abate Gimma 43-Bari (n. 18 foto);
- **allegato 26:** rilievo fotografico sopralluogo unità via Adriatico n. 13 (n. 8 foto);

Bari li, 04.07.2011

Tanto in espletamento dell'incarico affidatomi.

+CD PCH a FANTASTICO

Il C.T.U.
Arch. Ing. *Marcello Mininni*
Marcello Mininni
MARCELLO
MININNI
Architetto
ingegnere
ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI
e INGEGNERI
di Bari
- N. 2264 -



Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1938, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

BARI

Via A. GIAMMA 43



P I

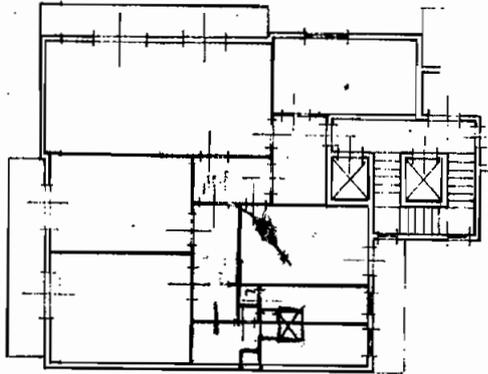


03221611

H = m 3.00

Via A. Giamma

Via Bagnino



stesso sito

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



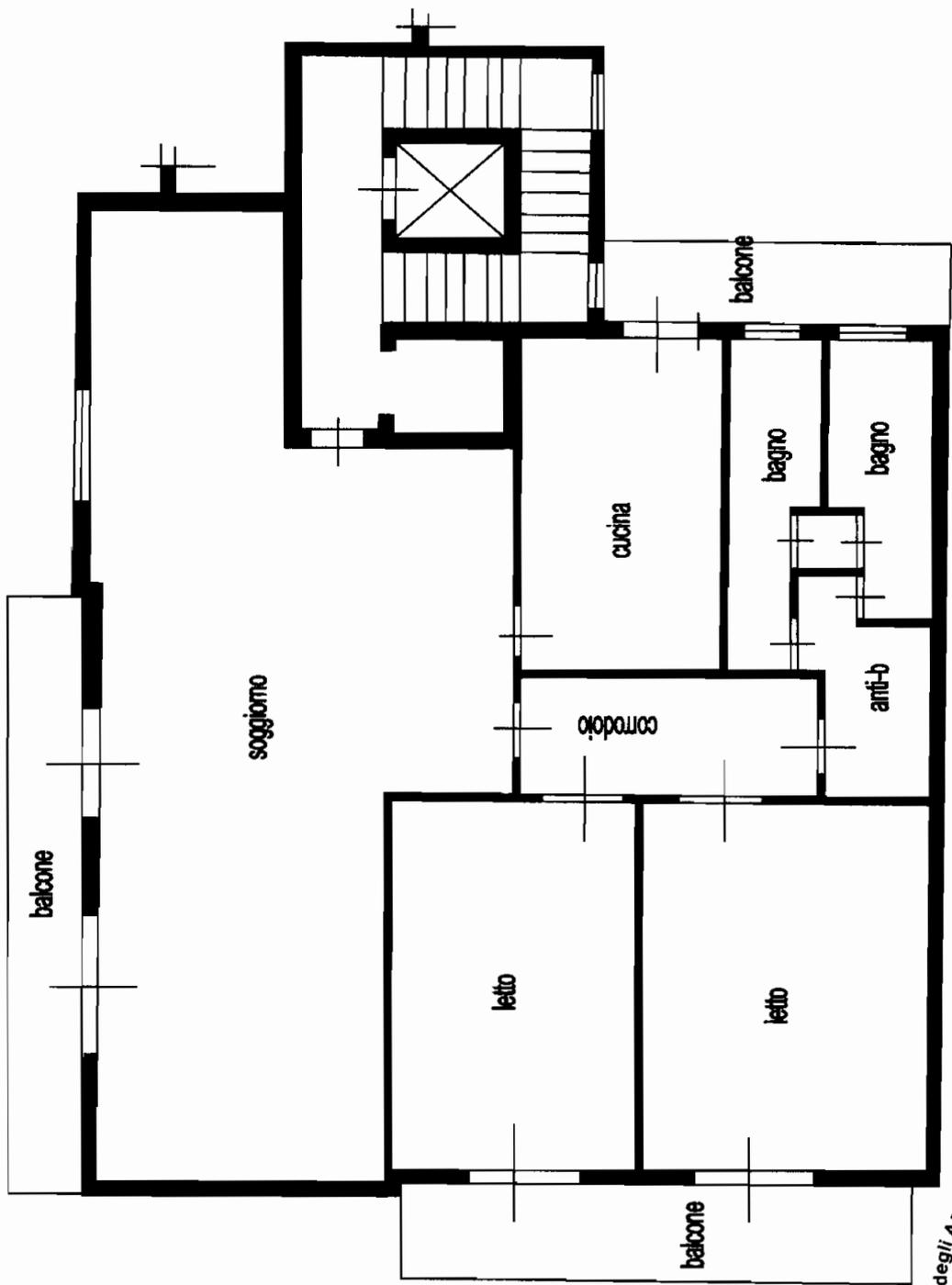
Compilata dal *l'imp.*
Barile (Titolo: *Barile*)
Iscritto all'Albo dei *PS imp.*
della Provincia di *Bari*

F. 114

Firma

Luigi Barile

ati - Situazione al 07/04/2008 - Comune di BARI(A662) - < Foglio: 93 Pertucella: 118 - Subalterno 13 >
MA n. 43 piano: 5;



via Abate Gimma n. 43, Bari, 5° piano (fig. 93, p.lla 118, sub. 13)

ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PERESAGGIISTI
E CONSERVATORI della PROVINCIA DI BARI
MARCELLO
Architetto
Ingegnere
N. 2264

MOD. CAT. 1/61 - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

34290

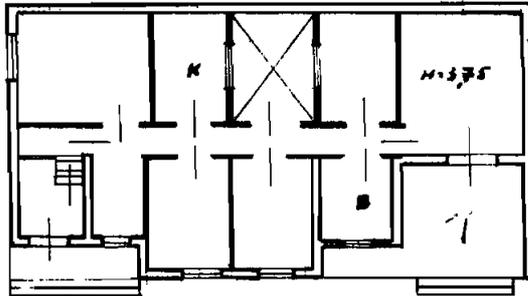
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

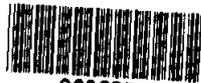
DE. DECRETO-LEGG. 11 FEBBRAIO 1968, N. 662

Piatta P. Rilevato

EDIFICIO SCOLASTICO



STESSA DITTA



03068517

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 100

Comune di BARI (A.662) - < Foglio: 9 Particella: 225 - Subalterno 1 >
Data presentazione: 08/07/1961 - Data: 07/04/2008 - n. BA0189934 - Richiedente TRIB. DI BARI (DEL. ING. MININNI CTU-MASINI B.)
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x367) - Fatt. di scala: 1:1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

3211

Compilata dal **Geom. Pilone**
Giuseppe

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **BARI**

DATA **30.6.61**

Firma *Pilone Giuseppe*

F. 9. 225/1



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

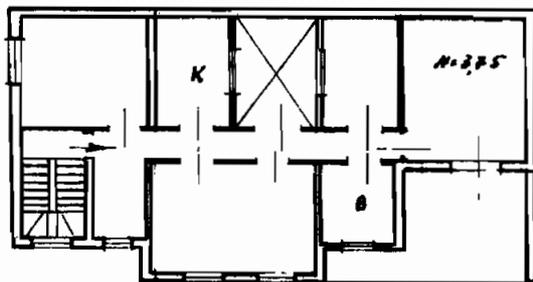
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938, N. 632)



~~SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO~~

PIANTA 1° p.

EDILIZIO SCOLASTICO



STESSA DITTA

BARI(A.662) - < Foglio: 9 Particella: 225 - Subalterno 2 >



03068509



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal *GEOM. Pilone*
(Titolo, nome e cognome di chi scrive)

Giuseppe

Iscritto all'Albo de: *GEOMETRI*
della Provincia di *BARI*

DATA: *30.6.61*

Firma: *Silvan Ginacchi*

DATA
Foglio N°

07/04/2008

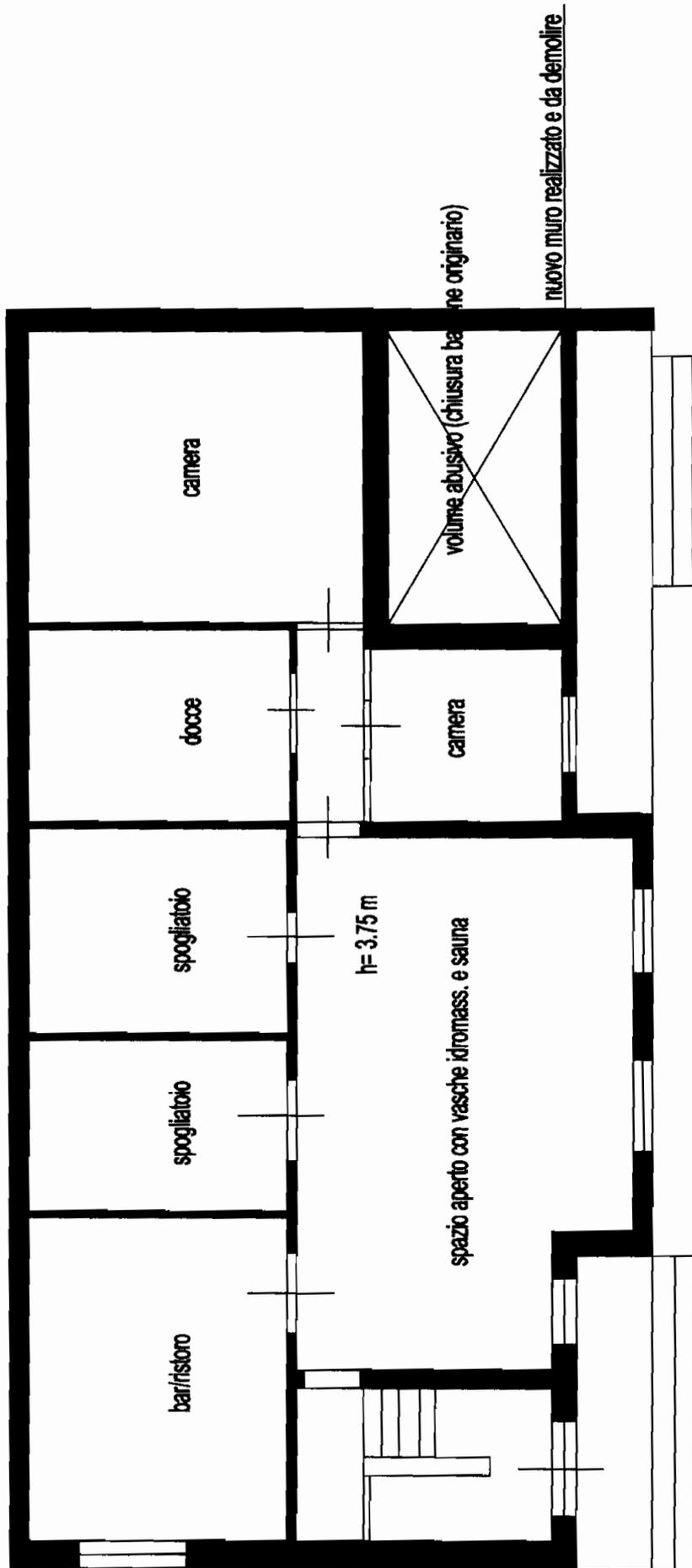
77

1/1

1/1

1/1

1/1



unità livello rialzato (fig. 9, p.lia 225, sub. 1)

via Adriatico n. 13, Bari



nuovo muro realizzato e da demolire

volume abusivo (chiusura base originale)

camera

docce

spogliatoio

spogliatoio

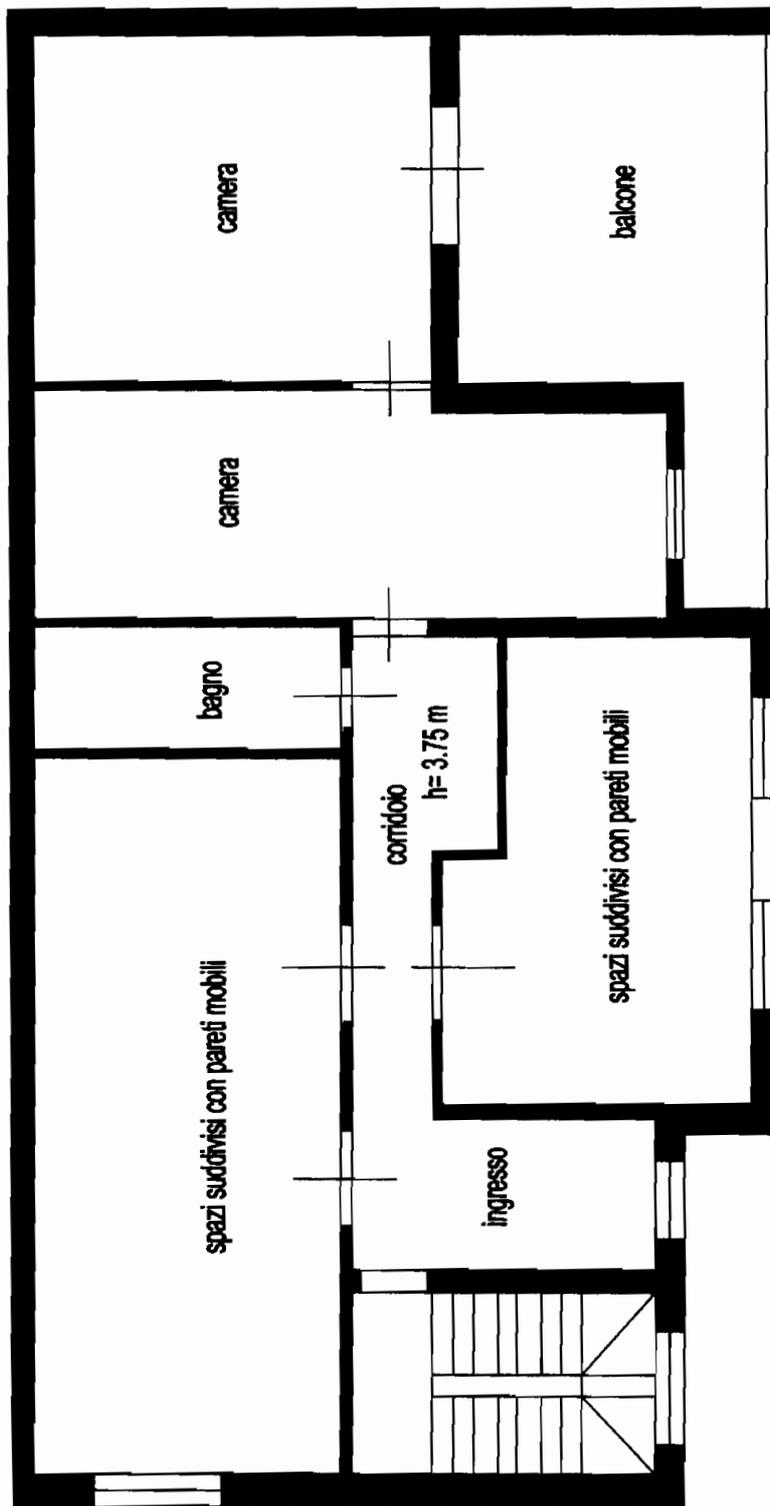
bar/ristoro

h=3.75 m

spazio aperto con vasche idromass. e sauna

camera

volume abusivo (chiusura base originale)



unità primo livello (fig. 9, p.lla 225, sub. 2)

via Adriatico n. 13, Bari





Foto 3: Cucina



Foto 4: corridoio



Foto 5: camera da letto



Foto 6: bagni



Foto 7



Foto 8

Appartamento residenziale in Bari, alla via Abate Gimma n. 43 , nel N.C.E.U.
Comune di Bari al foglio 93, particella 118, sub. 13 ;



Foto 1: soggiorno-pranzo



Foto 2



Foto 15: dettaglio pareti mobili



Foto 16: balcone



Foto 17



Foto 18