

1

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
Ufficio Esecuzione Immobiliare

110. F/6/2009
CP.
Dr. L. L. L.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.

IN DANNO DI:

Procedura esecutiva n.147/98 del Tribunale di Bari,

C.T.U.

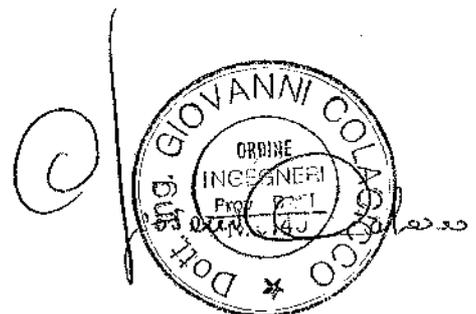
ING. GIOVANNI COLACICCO

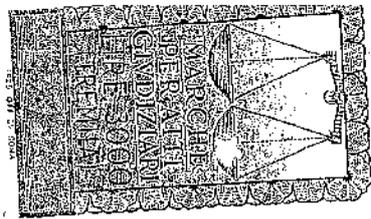
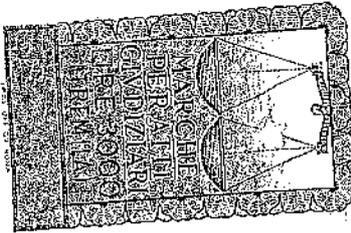
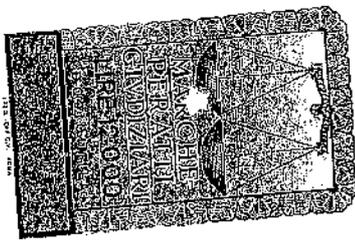
VIA DONIZETTI 73
Santuzano in Colle

080 3023 150

SP. 1170
080 3026372
FOR 080
3025372

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO





Premesso

- che all'udienza del 20 ottobre 2000 il sottoscritto ing. Giovanni Colacicco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n.5140, residente in Santeramo in Colle alla via Donizetti n.73, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;

- che il Giudice ha concesso il termine di 180 giorni al CTU per il deposito della relazione peritale;

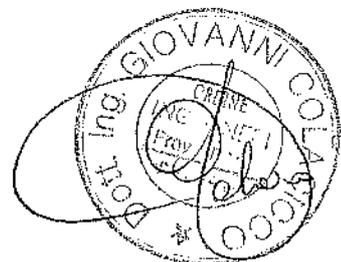
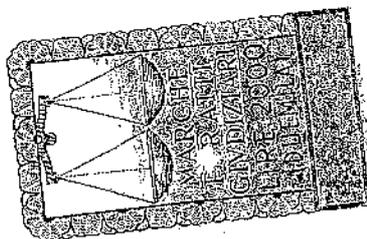
- che in data 07.04.2001 è stato svolto regolare sopralluogo presso l'immobile sito in Santeramo in Colle alla via Carmine 40 alla presenza, oltre al CTU, della signora (cfr. allegato 1) durante il quale si è presa visione dello stato dell'immobile,

ciò premesso

il CTU:

- esaminati gli atti e i documenti di causa;
- effettuato sopralluogo di verifica e constatazione dello stato dell'immobile;
- effettuato un rilievo del medesimo immobile;
- consultati gli atti catastali;
- espletate le dovute e necessarie indagini,

presenta la propria



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSE

L'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Santeramo in Colle, provincia di Bari, alla Via Carmine, civico n° 40, è pervenuto alla sig.ra

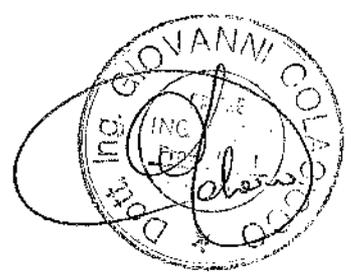
, con atto per Notaio De Luise di Santeramo in Colle (Ba) dell'8 agosto 1985, trascritto a Bari il 19 settembre 1985 ai n.27564/22224 per acquisto da nato a

e

Per poter determinare il valore del suddetto immobile, si sono svolte le indagini peritali di seguito indicate:

- sopralluogo dell'immobile
- rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica
- consultazione atti catastali
- consultazione atti notarili
- raccolta documentazione

Al fine di formulare il più attendibile giudizio di stima si premettono considerazioni generali attinenti alle prospettive urbanistiche, ambientali, infrastrutturali, di clima ed infine di salubrità.



Inoltre nella presente viene descritto l'immobile nel suo stato reale di consistenza con particolare riferimento alla sua ubicazione, anno di costruzione, destinazione urbanistica, destinazione dell'immobile, condizioni attuali statiche e di manutenzione, dati catastali, proprietà e provenienza.

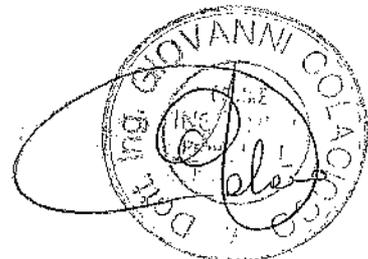
La descrizione del criterio di stima adottato e la valutazione dell'immobile concludono il presente lavoro di stima.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Santeramo in Colle, provincia di Bari, e ricade in una zona urbanisticamente tipizzata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Santeramo in Colle come zona A (cfr allegato 3); per detta zona l'articolo 59 delle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico prevedono quanto segue: " le aree A sono utilizzabili secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato della zona. In assenza di tale Piano sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ".

Per l'immobile in esame il piano particolareggiato prevede



interna di collegamento dei due livelli).

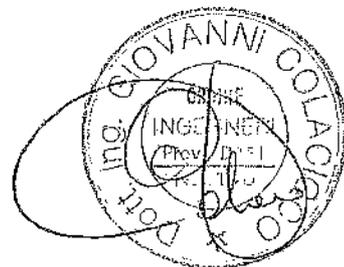
Il tutto in conformità al progetto approvato in sanatoria
dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 16
settembre 1988 con rilascio di concessione in sanatoria per
attività edilizia n.55 del 28 settembre 1988, prot. N. 12481
(cfr allegato n.5)

A livello di primo piano, avente come destinazione d'uso
quello di abitazione, sono presenti n.2 vani di dimensioni
rispettivamente di $(4,30 \times 4,20) = 18,06$ mq e di $(3,00 \times$
 $3,80) = 11,40$ mq, ai quali si aggiunge un bagno di dimensioni
 $(1,20 \times 1,20) = 1,44$ mq.

Nel totale la superficie calpestabile a livello di primo
piano somma a $(18,06 + 11,40 + 1,44) = 30,90$ mq.

Il secondo piano ha come destinazione d'uso quella di
deposito; su tale livello sono presenti n.2 ambienti di
dimensioni $(3,30 \times 5,00) = 16,50$ mq e $(1,60 \times 1,70) = 2,72$ mq
per un totale di $(16,50 + 2,72) = 19,22$ mq. La restante parte
del secondo livello è utilizzata come terrazza, avente
dimensione di $(4,50 \times 3,20 + 3,20 \times 0,40) = 16,68$ mq.

La scala di accesso sviluppa una superficie in pianta di
 $(3,80 \times 1,20) = 4,56$ mq, mentre la scala di collegamento fra
il primo ed il secondo piano sviluppa una superficie in



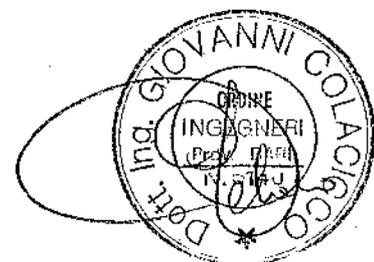
7

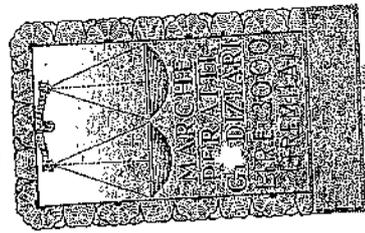
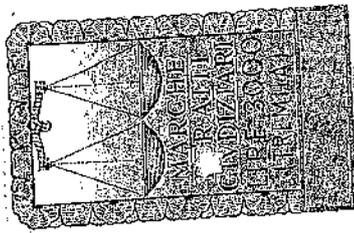
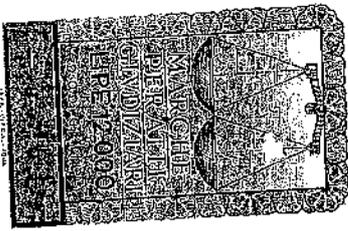
pianta di $(5,00 \times 1,20) = 6$ mq. Nel totale la superficie occupata dalle scale è di 10,56 mq.

Stato di conservazione

La struttura del fabbricato è in muratura portante mentre il solaio di interpiano e di copertura è in latero-cemento. Le condizioni statiche del fabbricato sono buone.

Il grado di conservazione e manutenzione in cui versa l'immobile risulta essere mediocre. Il rivestimento esterno è realizzato con intonaco che, nella parte bassa delle pareti di prospetto del fabbricato, risulta deteriorato e necessita di ripristino. (cfr allegato 6, foto n.1 e n.2). Le finiture interne sono di tipo economico (cfr allegato 6): la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica in discrete condizioni d'uso ad eccezione della stanza a primo piano (indicata nell'elaborato grafico di progetto come cucina) dove molte piastrelle sono rotte o si sono distaccate dal sottofondo (cfr allegato 6, foto n.6, n.7); negli ambienti a piano secondo sono altresì evidenti tracce di umidità a livello del soffitto. Per quanto concerne gli impianti, sia l'idrico che l'elettrico che il termico, in un primo esame appaiono pienamente funzionanti e a norma con le attuali disposizioni di legge vigenti.





STIMA

Criteri di stima

Il più probabile valore attuale dell' immobile viene ricercato attraverso l' esame comparato di due metodi di stima che tengono conto sia dei parametri Economico-Redditali, che dei parametrici di Mercato-Patrimoniali.

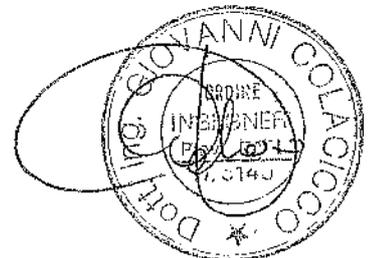
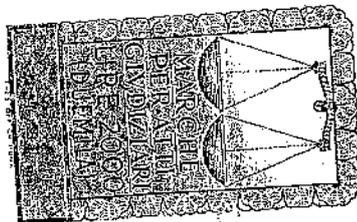
Il parametro economico che di seguito si prende in considerazione è il Canone di Affitto; nel caso in esame, risultando l' immobile non locato, si tiene conto della media dei canoni di affitto degli ultimi tre anni di immobili simili (per stato di conservazione e dimensione).

Al valore così determinato, definito incasso lordo, saranno detratte le spese medie ordinarie, straordinarie, ed imposte (IRPEF, ICI).

Si determina così il reddito medio annuo netto, capitalizzando il capitale lordo mediante il tasso di attualizzazione pari al 3.0 %.

Si ritiene che la stima di detto tasso non può essere comparata a rendimenti finanziari alternativi; infatti la casa è generalmente ritenuta un bene di rifugio contro l' inflazione.

Il valore del Capitale Netto si determina sottraendo al



9

valore del Capitale Lordo, le spese necessarie per eventuale ristrutturazione dell' immobile, il rifacimento eventuale e/o adeguamento degli impianti, nonché un deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato.

Il Parametro di Mercato è quello che si determina attraverso un accurato esame confrontando compravendite di immobili analoghi e vicini, prendendo in considerazione prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficiente tale da avere una comparazione su una scala di valori noti. Questo al fine di attribuire il più attendibile prezzo unitario riferito al metro quadro del locale oggetto di stima.

Valgono anche per questo criterio le osservazioni relative alle detrazioni da apportare al valore del Capitale Lordo, sopra indicate.

La stima del valore attuale dell' immobile in oggetto, sarà la media algebrica dei valori ottenuti dai due metodi .

Valutazione dell' immobile

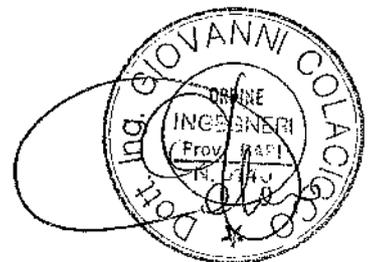
CRITERIO REDDITUALE

a) incassi medio lordi degli ultimi

tre anni rivenienti da canoni annui

di locazione di immobili simili e vicini:

£. 300.000 (canone medio mensile) x 12 = £.3.600.000

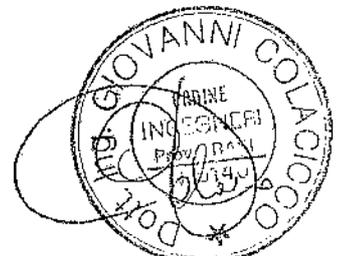


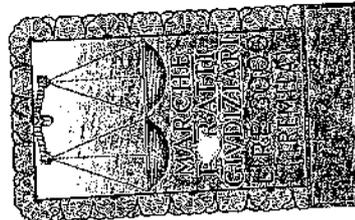
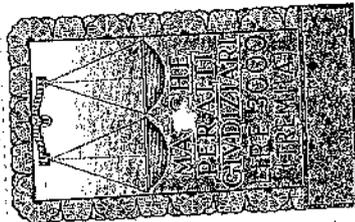
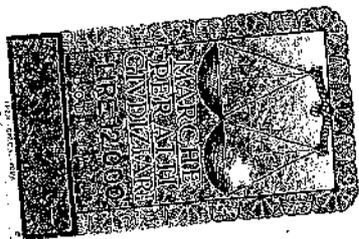
- b) a detrarre spese ordinarie,
straordinarie e imposte (IRPEF, ICI, etc.)
valutate forfettariamente
(35 % dell' incasso medio lordo)
£. 3.600.000 x 0.35 = £. 1.260.000
- c) Reddito Medio Annuo Netto
(3.600.000 - 1.260.000) = £. 2.340.000
- c) Valore del Capitale Lordo Attualizzato
con $i = 3.00 - \text{£ } 2.340.000 / 0.030 =$ £. 78.000.000
- d) A detrarre per la vetustà
5 % del Capitale Lordo £. 3.900.000
- f) Valore del Capitale Netto £. 74.100.000

CRITERIO PATRIMONIALE

Il parametro tecnico assunto come unità di misura è il metro quadro riferito alle superfici utili di calpestio.

- a) valore capitale dell' immobile
desunto dai prezzi di mercato di
unità simili, ubicate in zona
£. 1.500.000 x 30,9 mq £. 46.350.000
- b) incremento di superficie per terrazze
e scale (in misura del 25%)
(16,68 + 10,56) mq x 0.25 = 6,81 mq





41

6.81 x 1.500.000 =

£. 10.215.000

C) incremento di superficie per sottotetto

(in misura del 50%)

19.22 mq x 0.50 = 9.61 mq

9.61 x 1.500.000 =

£. 14.415.000

d) valore del Capitale Lordo

£. 70.980.000

e) A detrarre per la vetustà

(5 % del Capitale Lordo)

£. 3.549.000

f) Valore del Capitale Netto

£. 67.431.000

CONCLUSIONI ESTIMATIVE

Tenuto conto pertanto di tutti i parametri di valutazione menzionati, la stima del più attendibile Valore di Mercato attuale dell' immobile in oggetto, determinato sulla media dei Valori di Capitale Netto ottenuti con i due distinti criteri esposti, vale:

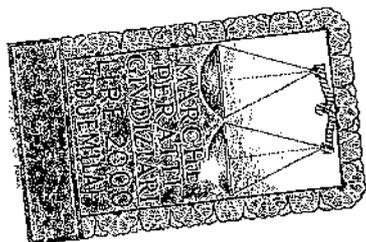
Valore di Mercato Attuale: (74.100.000 + 67.431.000) / 2
= £. 70.765.500 che si arrotonda al valore di £. 71.000.000
(lire settantunomilioni)

Santeramo in Colle 12 aprile 2001

Il C.T.U

Dott. Ing. Giovanni Colacicco

Giovanni Colacicco

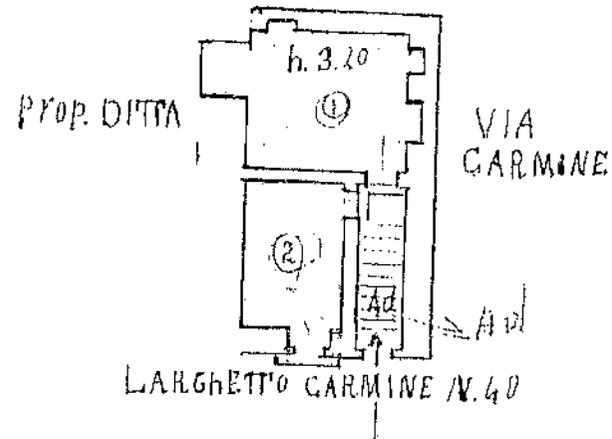


DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 24 APR 2001

Intere Amministrazione
cancello De B...

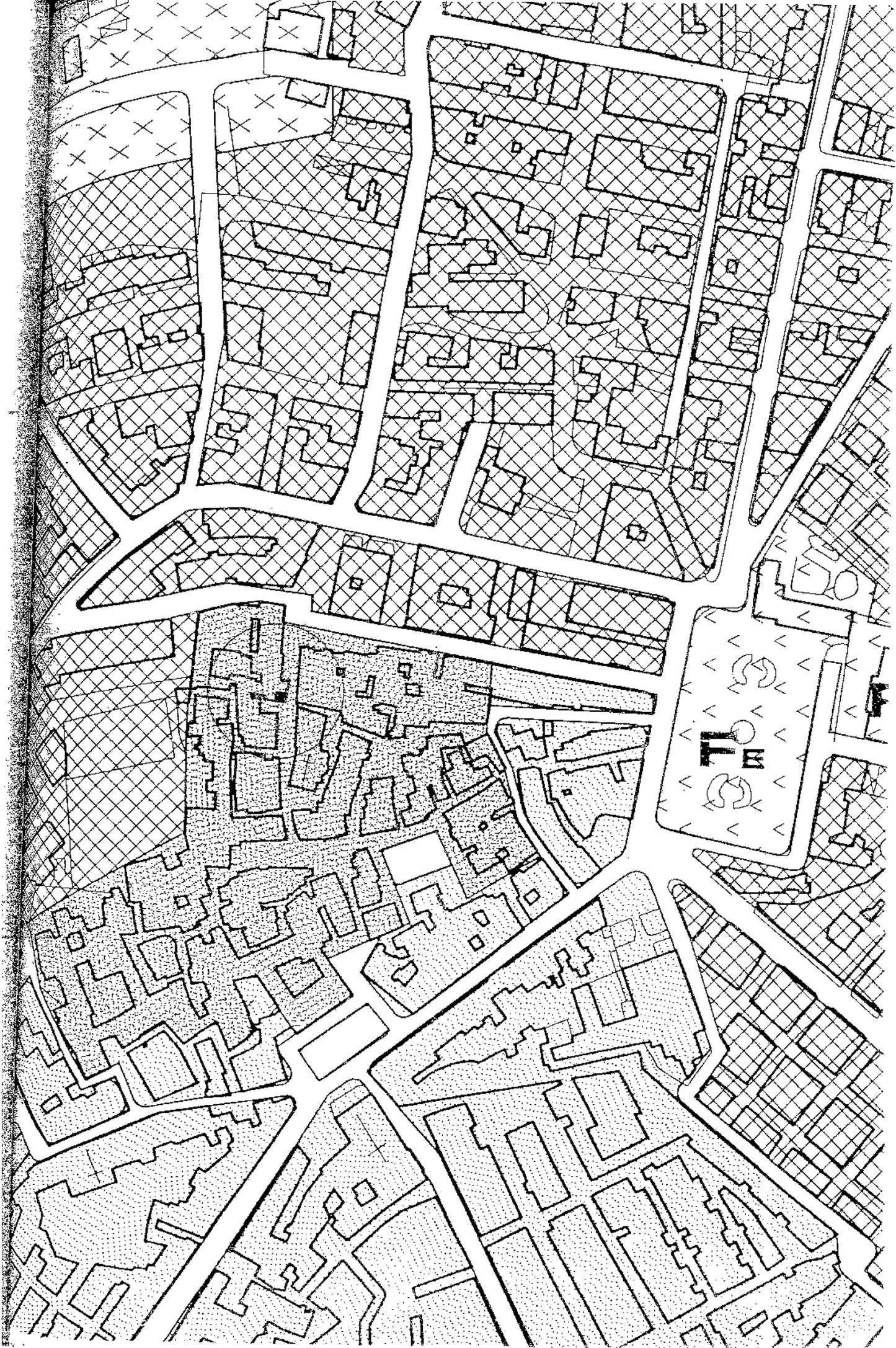
p.p.

prop. DITTA

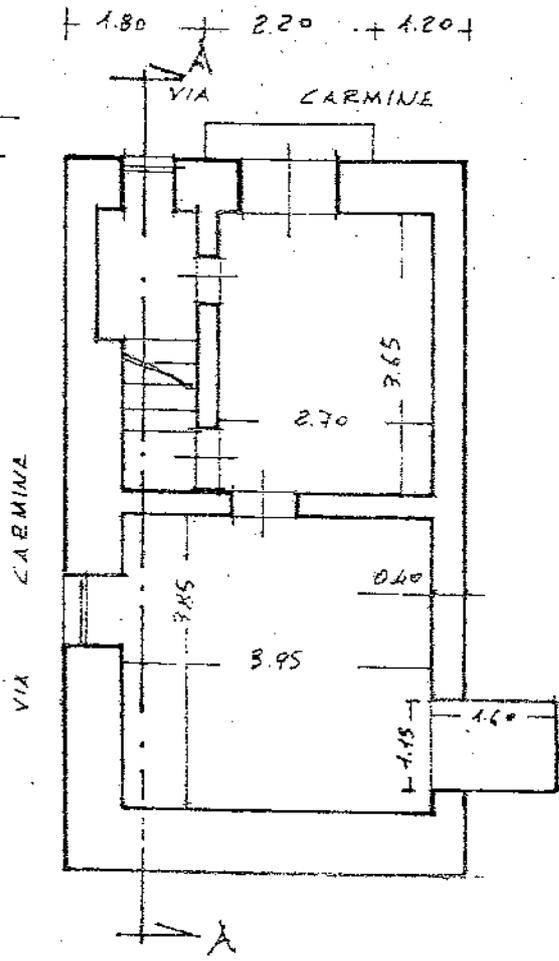


ORIENTAMENTO

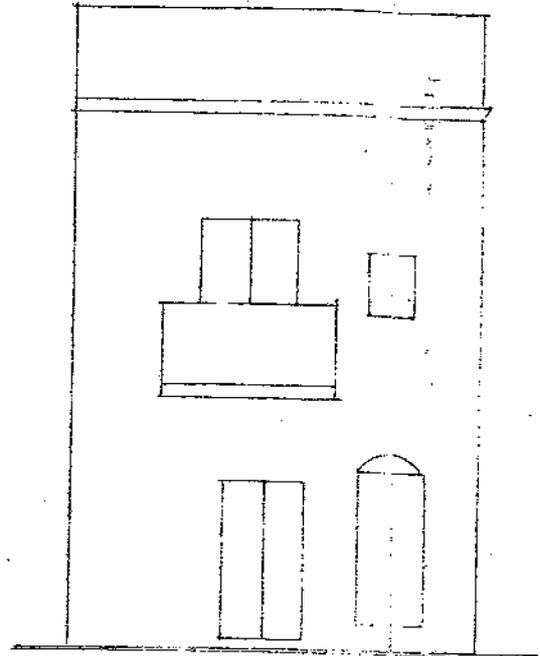




PIANTA 1° PIANO

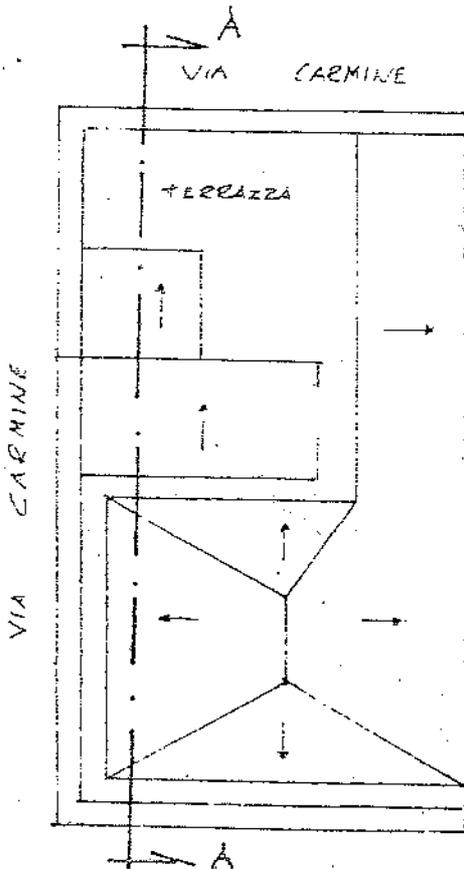


PROSPETTO FRONTALE

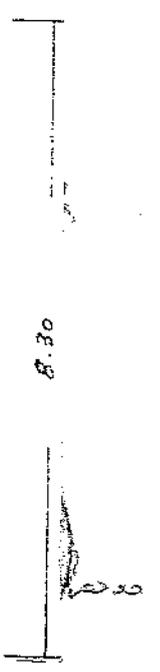


2009
Leda

PIANTA COPERTURA



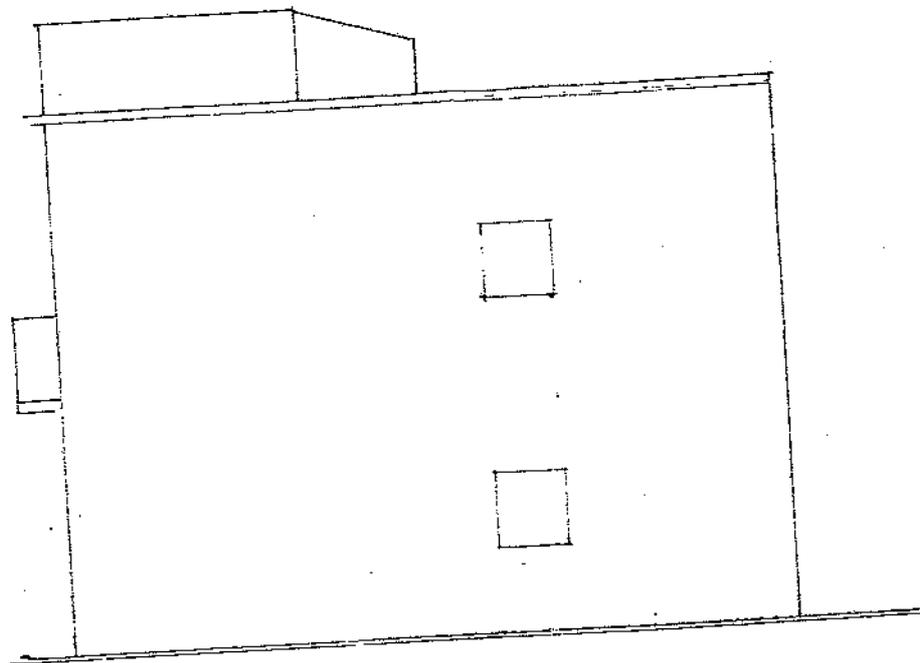
0
0
263



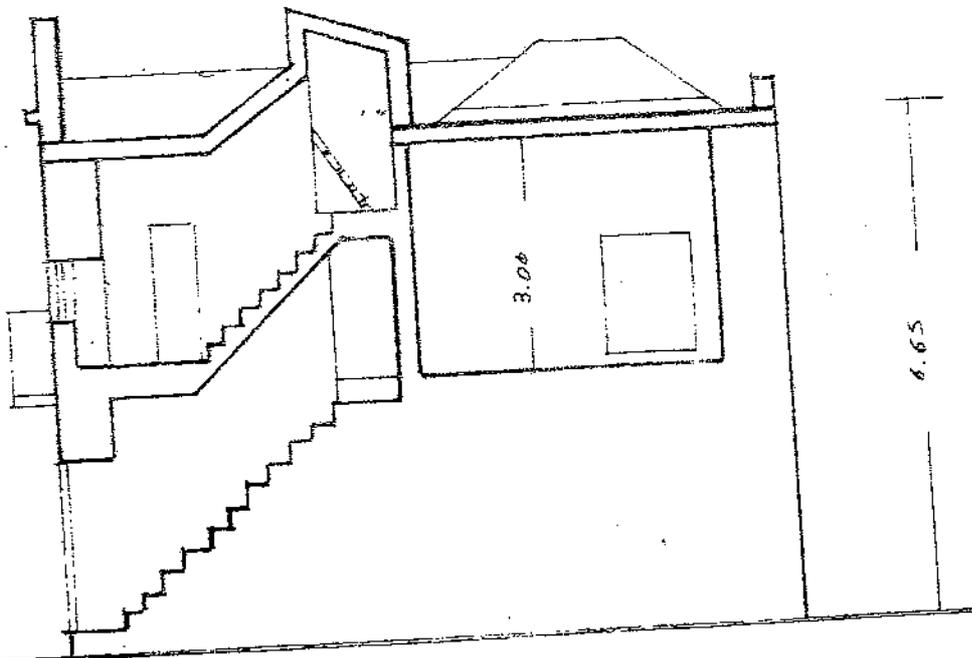
28

PROSPETTO LATERALE

SITUAZIONE
APPROVATA



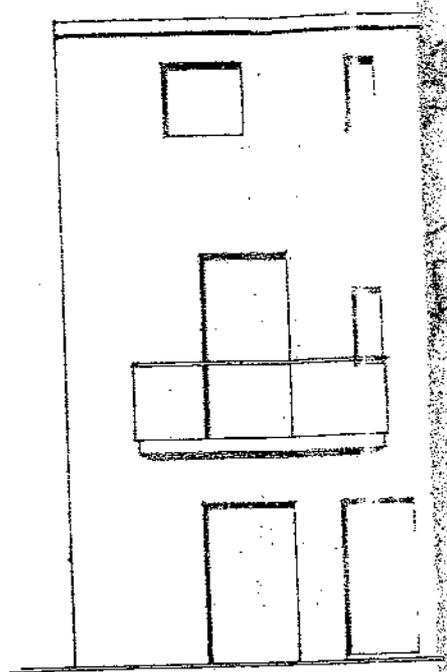
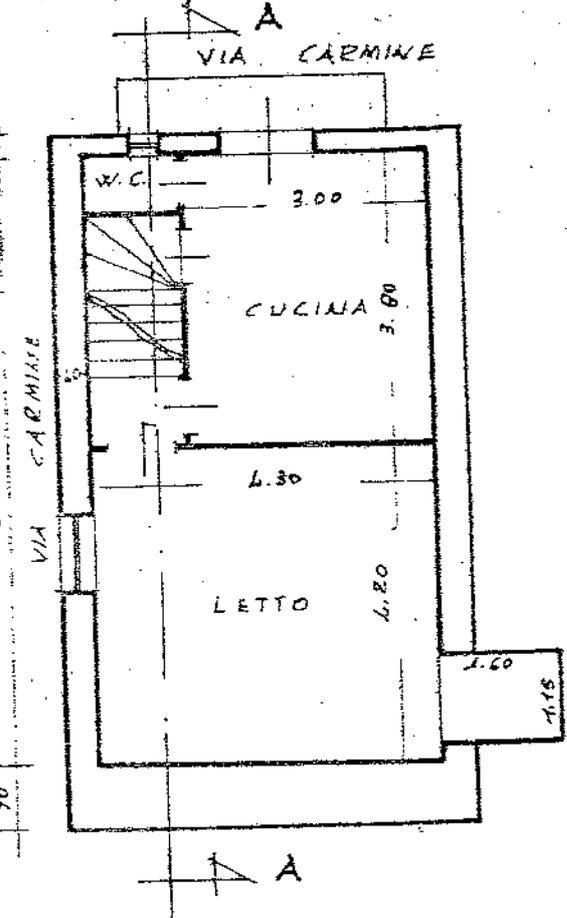
SEZIONE A - A



SITUAZIONE
REALE

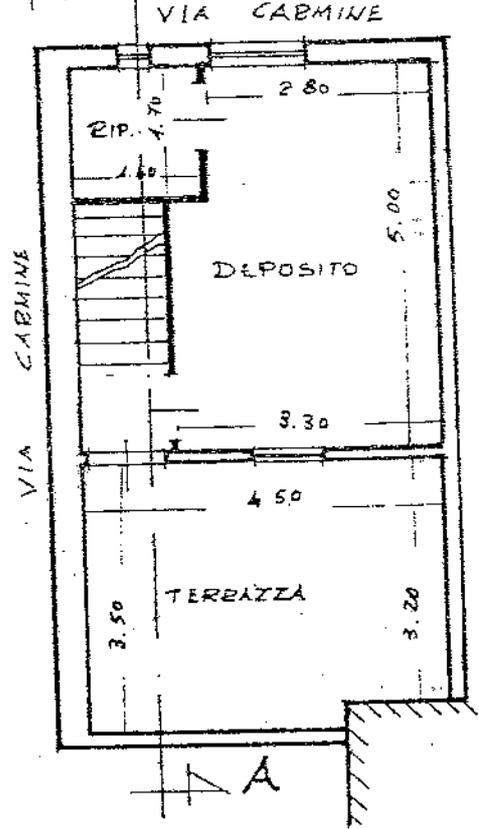
UTA 1° PIANO

90 3.40 90

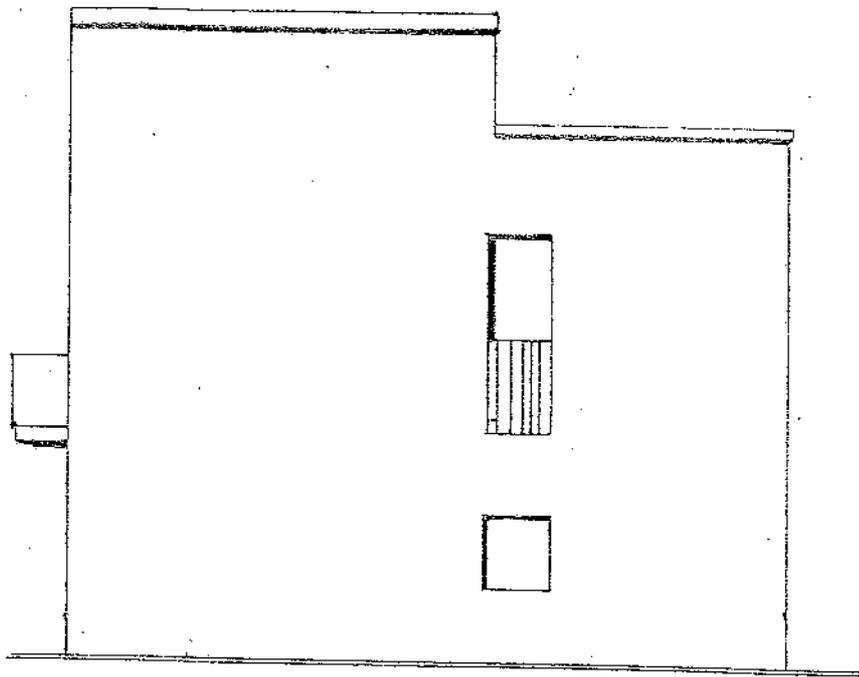


DIANTA 2° PIANO

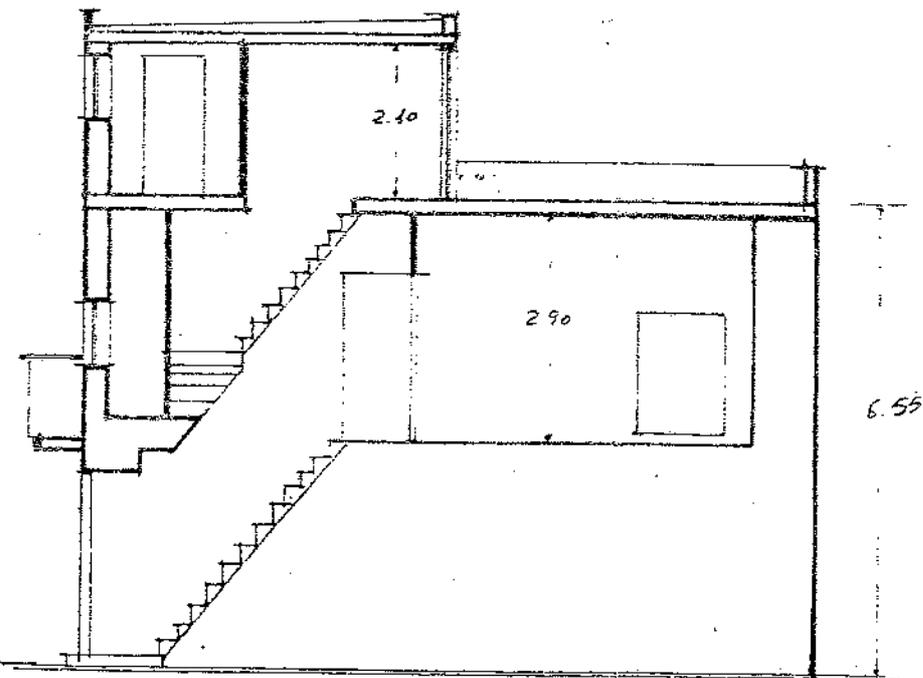
40 4.50 20



830



SEZIONE A-A



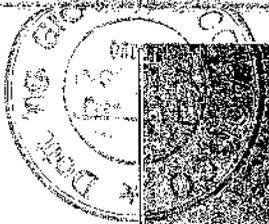
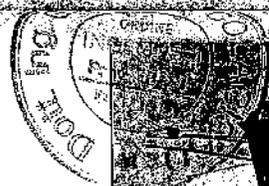


FOTO n.1
VISTA DELL'IMMOBILE DA VIA CARMINE



n.2



FOTO n.3
SCALA DI INGRESSO

FOTO n.4
PIANO PRIMO - CAMERA DA LETTO -

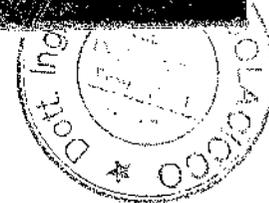
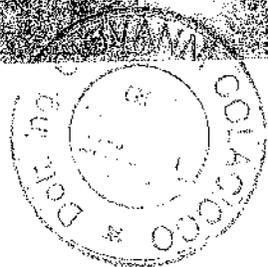




FOTO N.5
PIANO PRIMO - VANO CUCINA

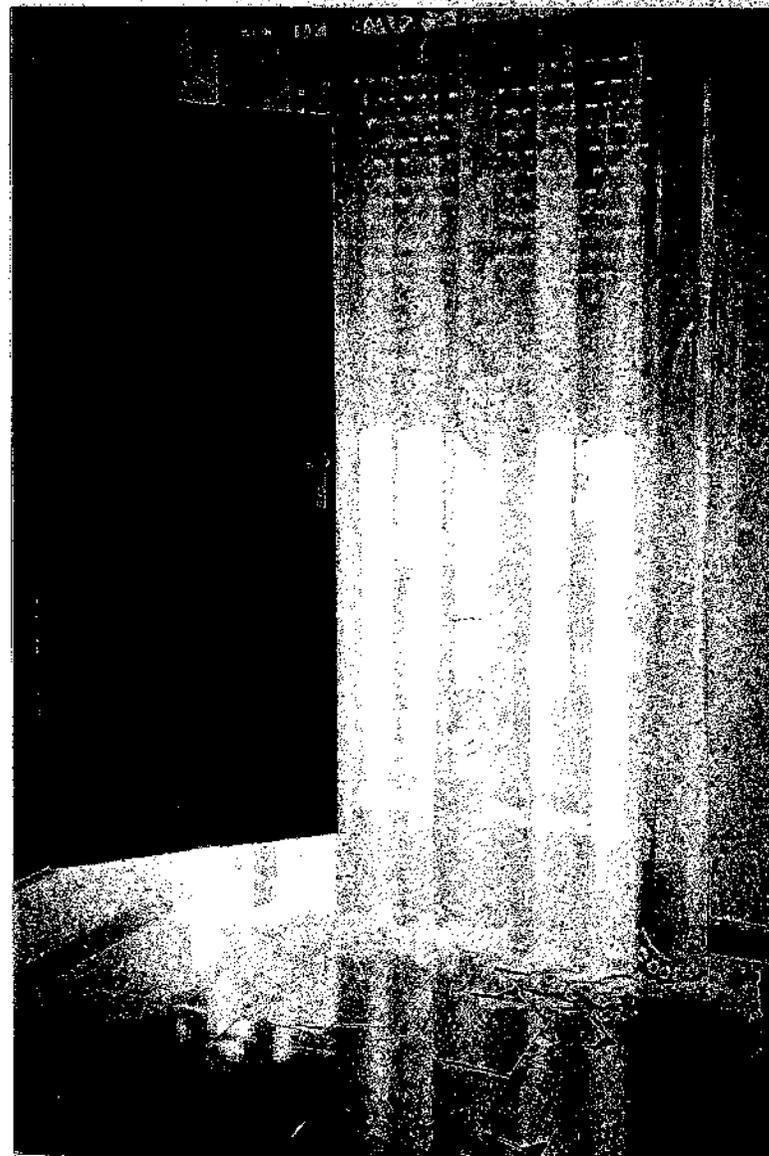


FOTO N.6
PIANO PRIMO - VANO CUCINA



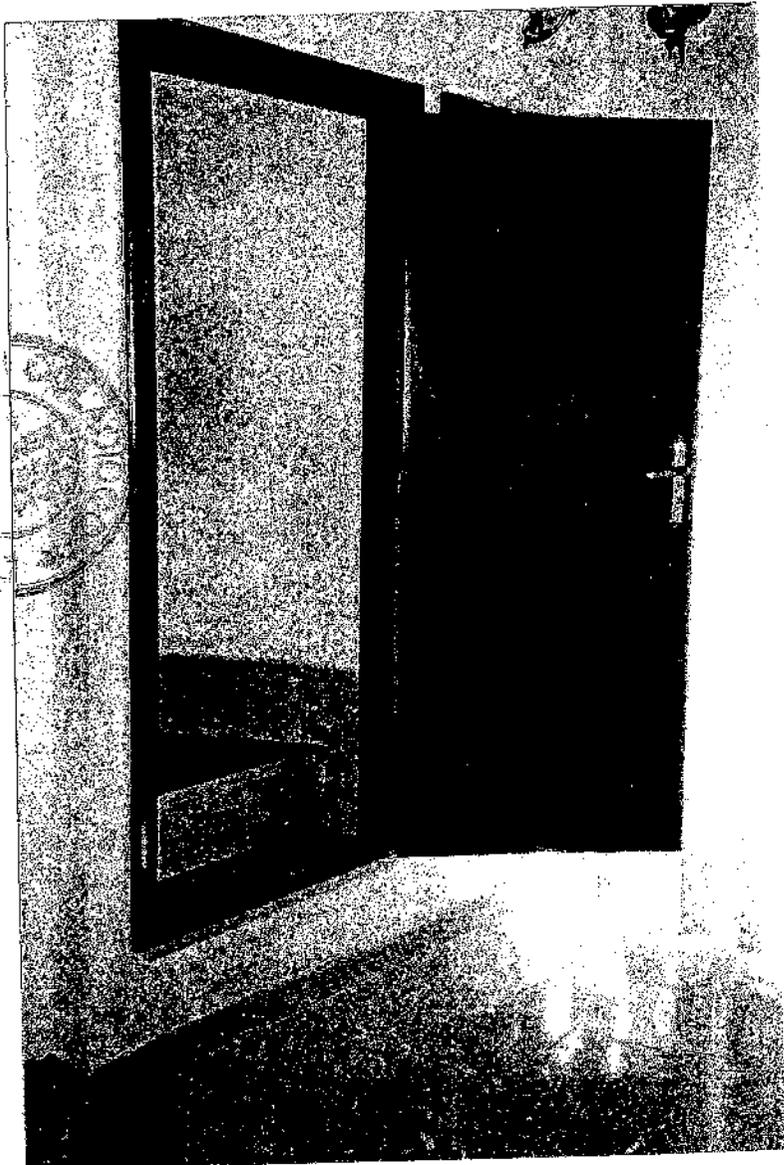
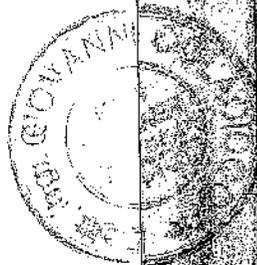


FOTO N.7
PIANO PRIMO – ACCESSO AL SECONDO PIANO

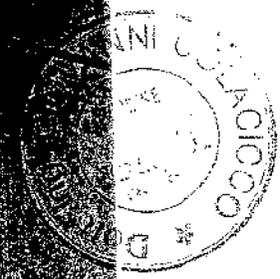


FOTO N.8
SCALA DI ACCESSO AL SECONDO PIANO

FOTO N.9
SECONDO PIANO

ING. GIOVANNI CO
FOTO N. 9



FOTO N.10
SECONDO PIANO

ING. GIOVANNI CO
FOTO N. 10



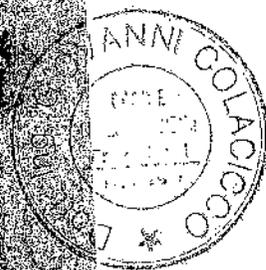
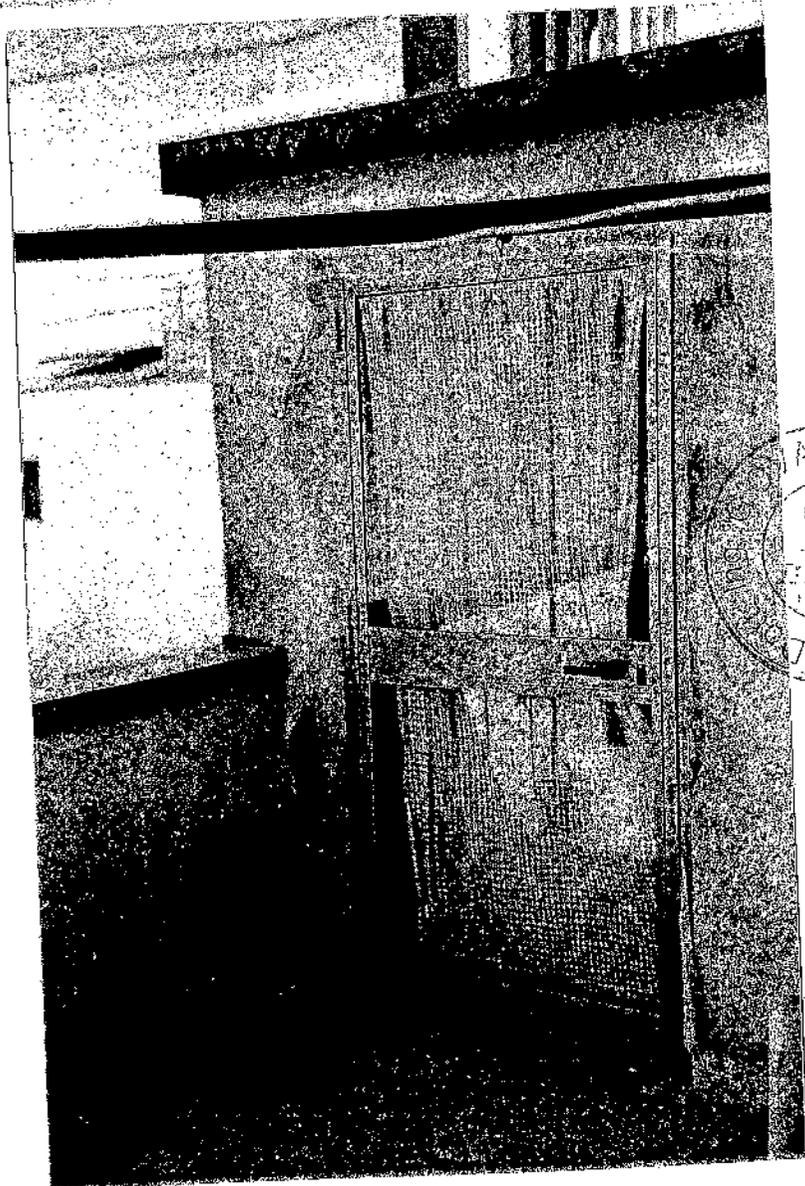


FOTO n.11
TERRAZZO – PORTA DI ACCESSO

Studio d'Ingegneria Civile
Dott. Ing. Giuseppe Claudio LEO

Via Mons. Gioven. 149
70029 Santeramo in colle (BA)
tel - fax 0803032763
e-mail: ingegnerleo@libero.it

AGGIORNAMENTO DI STIMA

COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

VIA CARMINE N°40

P.E. 147/1998

Santeramo in colle, li 30 dicembre 2010

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n.147/1998 R.G. Tribunale di Bari promossa dalla Banca Commerciale Italiana S.p.A. (la quale si è fusa per incorporazione nella Banca Intesa SpA, successivamente denominata Banca Intesa Banca Commerciale Italiana SpA, in sigla IntesaBci SpA, la quale ha ceduto il credito alla Intesa Gestione Crediti SpA, successivamente denominata IntesaBci Gestione Crediti SpA, la quale, da ultimo, ha ceduto il credito alla Castello Finance srl) in danno di

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Claudio LEO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.8157, veniva nominato dall' Ill.mo Notaio Dott. Francesco Amendolare quale consulente tecnico di fiducia il 2 novembre 2010, all'uopo di aggiornare la stima dell'immobile staggito nell'ambito della procedura in oggetto, redatta nell' aprile 2001 dal C.T.U. Dott. Ing. Giovanni Colacicco.

Esito degli accertamenti

L'immobile oggetto della suddetta stima è ubicato nell'abitato di Santeramo in colle (Bari), al piano primo di Via Carmine n° 40.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, si compone di tre piani fuori terra ed un piano interrato; quest'ultimo ed il piano terra costituiscono altre unità immobiliari, mentre l'appartamento in oggetto è distribuito su primo e secondo piano (con relativo accesso a pian terreno e scala di collegamento).

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 87 dello stesso foglio di mappa 112, a est con la pubblica via Carmine, a sud con un piccolo spiazzo anticamente denominato "larchetto Carmine", e ad ovest con altra proprietà.

Da visure catastali aggiornate, effettuate direttamente, si evince che l'unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio provinciale di Bari, nel comune censuario di Santeramo in colle, con i seguenti identificativi:

- Partita 1008175 in ditta a
foglio di mappa 112 particella 88 subalterno 2, via Carmine n.40 piano 1,
cat. A/4, cl.3, 2,5 vani, R.C. Euro 94,25.

Risulta necessario precisare che negli archivi catastali, la planimetria attualmente associata alla suddetta unità immobiliare, è stata inserita nel marzo del 1940, e rappresenta esclusivamente un piano primo composto di n.2 vani con accessorio e scalinata di accesso.

L'immobile pignorato è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio De Luise di Santeramo in colle dell'8 agosto 1985, in cui si legge: " casa di

abitazione di vecchia costruzione ..composta da due vani ed accessorio al primo piano ed area sovrastante”.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico di Santeramo in colle, si è riscontrata l'esistenza dei seguenti procedimenti autorizzativi:

- Progetto di ristrutturazione approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19.05.1985;
- Progetto di variante in sanatoria al progetto approvato in data 19.05.1985, per la sopraelevazione di 2° piano con annessa terrazza, approvato dalla C.E.C. nella seduta del 16.09.1988, con rilascio di Concessione in sanatoria per opere eseguite in difformità, n.55 del 28.09.1988, prot. N. 12481.

Alla luce di quanto esposto risulta evidente che la costruzione del fabbricato è iniziata in data sicuramente antecedente il primo settembre 1967 e quindi alla legge Ponte (765/1967) che introduceva l'obbligatorietà alla richiesta e al rilascio della Licenza edilizia per edificare, mentre la sopraelevazione del secondo piano è stata realizzata in difformità ad un primo progetto approvato e di seguito regolarmente sanata, ma non risultano essere stati conseguentemente aggiornati alla situazione reale, sia gli identificativi che le planimetrie catastali in atti.

Formalità pregiudizievoli relative all'immobile

- Iscrizione n.12040/1580 del 13 aprile 1994 a favore Banca Commerciale Italiana S.p.A.- Milano contro Mutuo;

Trascrizione n.7748/5700 del 12 marzo 1998 a favore Banca Commerciale Italiana S.p.A.- Milano contro pignoramento del 25 febbraio 1998 Corte d'Appello di Bari.

Stima dell'immobile

I criteri di valutazione adottati sono stati finalizzati all'individuazione della più probabile congruità del valore di mercato dell'immobile descritto nella succitata perizia agli atti, alla data odierna. La valutazione fa riferimento all'ipotesi che il bene sia presto disponibile. Si precisa che per valore di mercato si intende l'equo ammontare per cui la proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, entrambi aventi piena coscienza di tutti i fattori ad essa inerenti e libere da ogni obbligo di vendere o acquistare, presumendo l'intenzione di conservare l'immobile nell'attuale destinazione d'uso. La determinazione del più probabile valore di mercato è effettuata attraverso due metodi:

1. *stima comparativa;*
2. *stima analitica a comparazione di reddito;*

Stima comparativa

Le quotazioni medie di immobili in zona (nucleo antico), secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2010 - sono, per abitazioni in stato conservativo "normale", comprese tra un minimo di 750,00 €/mq e un massimo di 1050,00 €/mq. Tenuto conto delle caratteristiche del bene ed in particolare dell'ubicazione, della vetustà, del grado delle rifiniture, dello

stato di conservazione e dello stato degli impianti, così come descritti dal predetto C.T.U., e considerando i prezzi correnti di mercato per beni simili in condizioni analoghe, valutati sulla base di contrattazioni nella stessa zona, adottando il criterio di stima diretto di comparazione, si ritiene congruo e razionale assegnare un prezzo medio unitario di 950,00 €/mq.

Si ha:

- valore capitale dell'appartamento
superficie calpestabile al primo piano = 30,90 mq
 $950,00 \text{ €/mq} \times 30,90 \text{ mq} = \text{€ } 29.355,00$
- incremento di superficie per terrazze e scale
(in misura del 25%) $27,24 \text{ mq} \times 0,25 = 6,81 \text{ mq}$
 $950,00 \text{ €/mq} \times 6,81 \text{ mq} = \text{€ } 6.469,50$
- incremento di superficie per sottotetto
(in misura del 50%) $19,22 \text{ mq} \times 0,50 = 9,61 \text{ mq}$
 $950,00 \text{ €/mq} \times 9,61 \text{ mq} = \text{€ } \underline{9.129,50}$
- valore totale **€ 44.954,00**

Pertanto si attribuisce all'immobile esaminato, un valore commerciale pari a :
Valore di stima per comparazione = € 45.000,00 (quarantacinquemila,00 euro).

Stima 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 alla stessa.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2010 - riporta un valore di locazione per unità immobiliari analoghe a quella oggetto della presente stima, compreso tra 2,5 €/mq e 3,5 €/mq; si ritiene, in seguito alle indagini esperite nella zona, di poter considerare congruo un valore unitario pari a 3,40 €/mq; questo comporta una redditualità annua dell'immobile, considerati gli opportuni aggiornamenti all'attualità, di € 1930,65 dai quali, detraendo il 10% per manutenzione, assicurazione, sfritto ed insolvibilità, direzione ed amministrazione, interesse scalare su dette spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, si ottiene un reddito netto annuo di € 1737,59. Capitalizzando al saggio del 4% si ottiene il valore di € 43.439,76.

Valore di stima per capitalizzazione del reddito = € 43.000,00
(quarantatremila,00 euro).

Pertanto, in considerazione delle stime effettuate (comparativa e di capitalizzazione del reddito), effettuata la media e gli opportuni arrotondamenti si ottiene:

VALORE DI STIMA AGGIORNATO = € 44.000,00
(quarantaquattromila,00 euro).

Si precisa che a tale valore dovranno essere detratti i costi e gli oneri relativi all'accatastamento delle opere realizzate in virtù della citata concessione edilizia in sanatoria n.55/1988, che si possono stimare in € 700,00

Santeramo in colle, li 30 dicembre 2010

LEO Ing. Giuseppe Claudio



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Claudio LEO", written over a horizontal line.