

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n° 578/2011 Ruolo Generale Esecuzioni

promosso da :

in danno di

Giudice dell' Esecuzione:

dott. Nicola Magaletti

C.T.U. :

dott. agr. Elena Barbone

LOTTO UNICO

Immobile sito a Bari – Torre a Mare

Strada dello Schiamante n.2

Fg 7 p.lla 931 sub 1-2

Relazione

del Consulente Tecnico d' Ufficio

PREMESSA

Il dott. Nicola Magaletti , Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n°578/2011 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da _____ contro _____

_____ ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta dott. agr. Elena Barbone, iscritta all'albo dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Bari al n.525 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n.157 della categoria "dottori agronomi".

BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari, in data 22 luglio 2011, ai nn. 32814/21166, a favore di:

-

-

in danno di:

-

è così identificato:

<i>Comune : Bari - Catasto fabbricati fg. 7 p.lla 931 sub 1 categoria A/7 classe 5 consistenza 8,5 vani , Strada dello Schiamante n.2, piano T-1-S1, edificio N; fg. 7 p.lla 931 sub</i>
--

2 categoria c/6 classe 2 consistenza 25 mq , Strada dello Schiamante n.2, piano S1, edificio N;

Relativamente al citato bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti il cui risultato è esposto qui di seguito.

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

Il bene pignorato è di proprietà di

1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

- RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La certificazione ipocatastale è stata dalla scrivente integrata con:

- copia atto di compravendita del 12/10/2004 (*allegato B*) ;
- copia dichiarazione di successione registrata a Bari il 22 dicembre 1977 e trascritta a Bari il 7 febbraio 1979 al n.3614 (*allegato B1*) ;

- RELATIVA ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

La certificazione ipocatastale è stata dalla scrivente integrata con:

- n° 2 visure storico catastali per immobile aggiornate al 10/04/2012 (*allegato 1-1-1*) ;
- estratto di mappa aggiornato al 10/04/2012 (*allegato 2*).
- n.2 planimetrie catastali del 15/03/2012 (*allegato 3-3.1*).

1.2 PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

⇒ L'immobile è di proprietà della società
con sede in Bari per averlo realizzato sul suolo acquistato con atto
a rogito notaio Pasquale Maddalena del 12 ottobre 2004, trascritto
a Bari il 4 novembre 2004 al n. 35455 con patto di riservato
dominio , dai signori

(allegato B)

N.B. Con annotamento del 19/12/2008 al n. 8887 all'atto di
acquisto, si è proceduto alla cancellazione del riservato dominio.

⇒ Il suolo è pervenuto ai signori
per la quota pari a 2/3 e
alla signora per la quota pari a 1/3, per la
successione in morte di
, dichiarazione di
successione registrata a Bari il 22 dicembre 1977 e trascritta a
Bari il 7 febbraio 1979 al n.3614;

⇒ Con successivo atto di donazione a rogito Maria Lacalendola
del 22 luglio 2003, trascritto a Bari il 6 agosto 2003, la signora
donava la propria quota pari a 1/3 dell'intero ai figli

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 12 marzo 2012 è stata inviata alla società debitrice con
raccomandata ar (allegato A), e agli Avv. e

la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16 marzo 2012.

In tale data nessuno si è presentato.

La scrivente ha quindi contattato l'avvocato del debitore chiedendogli notizie circa la sede e/o eventuali recapiti telefonici della società debitrice.

Tramite l' _____ la scrivente veniva contattata _____ amministratore della _____ che riferivano circa l'impossibilità di procedere alla visita dell'immobile in quanto posto sotto sequestro giudiziario a firma della dott. Alessandra Piliego (*allegato F*) .

D'accordo con il sig. _____ , la scrivente si è comunque recata sui luoghi in data 6 aprile 2012 e in pari data ha chiesto ed ottenuto dalla dott. Alessandra Piliego l'autorizzazione ad accedere all'immobile (*allegato G*) .

Non è stato necessario rimuovere alcun sigillo poiché l'immobile era accessibile dalla parte posteriore (foto 7-8) ; alla presenza del sig. _____ - custode giudiziario - pertanto ha provveduto ad eseguire i rilievi fotografici ed a prendere visione e misura dell'immobile.

Successivamente dall'esame degli atti – la scrivente ha verificato che il verbale di sequestro inviatole via fax dall'avv . _____ , non si riferiva all'immobile oggetto di pignoramento , ma ad altri beni. L'immobile era stato posto sotto sequestro giudiziario in forza del

verbale del 4 gennaio 2012 (*allegato F1*) .

Di tale circostanza ed allegando una breve relazione, la *scrivente* ha informato la dott. Alessandra Piliago (*allegato G1*) .

3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.1 TIPOLOGIA DEL BENE

Si tratta di un'abitazione in villini (A7) e di un'autorimessa (C/6) sebbene al piano S1 (seppure ancora privo di rifiniture) la destinazione d'uso come più avanti meglio evidenziato non sia ad autorimessa .

3.2 ACCESSO

Da un ingresso comune in ferro alla strada Schiamante n° 2 si accede ad un complesso immobiliare di cui il villino -edificio N - fa parte .

L' ingresso è da un un cancello pedonale al piano T e da una rampa carrabile al Piano S1 (foto 2-3-6).

3.3 DATI CATASTALI

TABELLA 1 - Comune di Bari-Torre a Mare

CATASTO FABBRICATI (visura catastale del 10/04/2012 -allegato 1-1.1)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
7	931	1	A/7	5	8,5 vani	€ 1.229,17
7	931	2	C/6	2	25 mq	€ 111,04

TABELLA 1.1 - Intestati

	Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
--	-----------------	----------------	-----------------------

1			Proprietà per 1/1
---	--	--	-------------------

3.4 CONFINI

L'immobile confina con strada di accesso a nord, altre unità immobiliari ad est e ad ovest e a sud suolo di altra proprietà.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

PIANO TERRA : composto da ingresso/soggiorno ,un vano , cucina, disimpegno e bagno (foto 18,19,21,22).

PIANO S1 - con accesso da vano scala interno ed accesso esterno da rampa carrabile : tre vani, corridoio/disimpegno ripostiglio, WC-lavanderia (foto 20,23,24,,25,26; è presente un'ampia intercapedine (foto 30,31,32,33,34,35,36) con accesso sia dai vani a sud che da una apertura (al momento priva di porta) a sinistra della rampa di accesso al piano S1.

Si precisa che la planimetria catastale del sub 2 – che è distinta dal resto dell'immobile : sub 1 – indica come autorimessa il vano con accesso diretto dalla rampa carrabile sebbene di autorimessa non si possa parlare essendoci una porta blindata ed una ampia porta finestra (foto 25).

Tabella 2 – Caratteristiche costruttive immobile

fondazioni	Su plinti
strutture e solai	Verticali e orizzontali in cemento armato
coperture	Lastrico solare con pavimentazione in gres ceramico

prospetti esterni	Cemento a vista e pittura
scale	cemento armato prive di rivestimento
ascensore	No
Sistemazioni esterne	Patio pavimentato con zona a verde ; cisterna per la raccolta di acqua piovana (foto 13).
Infissi esterni ed interni	Cancelletto in ferro per ingresso pedonale, cancello in ferro a due ante per ingresso carrabile; porta d'ingresso per piano S1 blindata priva di pannellatura; mancano le porte interne; finestre in legno con vetri a taglio termici, tapparelle in plastica avvolgibili manualmente; finestre a vasistas per vano scala in alluminio anodizzato laccato bianco con vetri a tenuta termica.
intonaci interni	Solo in parte con intonaco civile
pavimenti	massetto in cemento
rivestimenti	Esterni : pittura e cemento a vista; interni: intonaco
Impianto idrico	impianto idrico (acque bianche e nere) ;
Impianto elettrico	Impianto non terminato
Impianto di riscaldamento	Manca la caldaia , esistono gli attacchi per i radiatori
Altri impianti	Predisposizione impianto citofono , telefono e tv in via di ultimazione

Condizioni di manutenzione:attualmente privo di rifiniture

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in

commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali (in questo caso il patio, la zona a verde e l'intercapedine) trasformando la superficie effettiva degli stessi in superficie virtuale o convenzionale per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

La superficie commerciale indicata è quindi data dalla somma della superficie commerciale coperta + la superficie scoperta virtuale.

Tabella 3 – Superficie commerciale .

piano	h.: m.	destinazione	Superficie lorda coperta-scoperta	K	Sup. comm.
T	2,85	abitazione	71,40	1,00	71,40
T	--	Vano scala	6,75	0,30	2,02
T	--	patio	65,52	0,15	9,82
T	--	giardino	105,80	0,10	10,58
1^	--	lastrico solare	71,40	0,15	10,71
S1	2,70	Piano S1	84,00	0,50	42,00
S1	2,70	intercapedine	45,20	0,10	4,52
TOTALE				--	151,05=151 mq

Il giardino è incolto e privo di essenze erbacee ed arboree ornamentali .

4.2 PRATICHE EDILIZIE SVOLTE

L'immobile è stato edificato con permesso di costruire n. 658/04 rilasciato dal Comune di Bari in data 27/04/2006 (*allegato C*), e con variante al permesso di costruire n. 437/06 rilasciato in data 22/01/2009 (*allegato D*).

In data 5 febbraio 2009, è stata presentata una DIA con tavole di progetto (*allegato E*) ove è evidenziata la zona autorimessa e gli altri vani sono indicati uno come cantina e gli altri non portano alcuna dicitura.

4.4 CONFORMITA' EDILIZIA ed EVENTUALI OPERE ABUSIVE

Il verbale già citato del 4 gennaio 2012 stilato presso l'immobile in parola, ha accertato quanto segue :

– *cambio di destinazione d'uso del piano interrato da deposito in abitazione, mediante la diversa distribuzione degli ambienti interni, la esecuzione di impianto termico, di impianto idrico fognario, elettrico, la realizzazione di bagni completi di attacchi per piatto doccia e sanitari, in loco del previsto ripostiglio e/o lavanderia, adduzione gas e prese d'aria per i vani cucina, esecuzione di impianto di termoventilazione, ampliamento della intercapedine per m. 1,80x 5,50 circa, esecuzioni di impianti nelle intercapedini.*

– *In data 25/06/2009 la _____ srl depositava la fine dei lavori prot. n. 185333 del 21/07/2009 ed in data 10/08/2009, l'Arch. Gerardi in qualità di progettista e direttore dei lavori attestava la conformità dello stato dei luoghi al progetto architettonico, mentre al momento del sopralluogo le opere interne si presentavano allo stato rustico, i prospetti esterni non erano rifiniti, i cavedi privi di protezione ed impianti da ultimare.*

– *Nell'area di pertinenza esterna, sul lato est era presente una riserva idrica in cemento armato, interrata, piena e non in sicurezza, di cui non è stato possibile rilevarne le dimensioni.*

– *Al momento del sopralluogo, la distribuzione degli ambienti al piano interrato e al piano terra presupponeva un sostanziale utilizzo indipendente ed autonomo dei due piani.*

*Poiché le opere descritte si presentano allo stato rustico e possibili di completamento e poiché la libera disponibilità dell'immobile poteva comportare un'ulteriore modifica dello stato dei luoghi onde conservare l'integrità del corpo del reato **in data 03/01/2012 si è proceduto a porre lo stesso sotto Sequestro Giudiziario, nominando Custode Giudiziario senza facoltà d'uso il sig.***

(allegato F1).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

PIANO TERRA sub 1 : la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi .

PIANO S1 sub 1 : la planimetria catastale come distribuzione dei vani è conforma , e riporta l'indicazione deposito che allo stato può non escludersi nonostante quanto indicato nel verbale di sequestro.

PIANO S1 sub 2 : la planimetria non è conforme poiché la porta finestra a vetro e la porta blindata indicano una diversa destinazione d'uso dell'immobile .

6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile come già evidenziato è oggetto di sequestro giudiziario ed è stato nominato Custode Giudiziario senza facoltà d'uso il

sig

7. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

7.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sequestro giudiziario citato del 4/01/2012.

7.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA

ISCRIZIONI CONTRO

1) **ipoteca giudiziaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 2 dicembre 2006 al n. 12826, a favore

per la somma di € 70.000,00, per atto del Tribunale di Bari ex art.186 ter c.p.c. Del 2 novembre 2010.

TRASCRIZIONI CONTRO

1) **Pignoramento** immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ufficio Provinciale di Bari, in data 22 luglio 2011 ai nn. 32814/21166 a favore , per atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del 13 giugno 2011 .

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La situazione evidenziata in relazione , circa la difformità dei luoghi può essere " sanata" rispettando la destinazione d'uso di cui al progetto ed alla variante approvati .

I lavori quindi dovranno seguire le tavole di progetto ed il piano S1 dovrà essere destinato a deposito ed autorimessa.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

9.1 METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione dell'immobile;
- a verificare la regolarità edilizia;
- a verificare la regolarità catastale .

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la scrivente ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto tuttavia dei costi di costruzione sinora sostenuti per la edificazione.

Si è pertanto elaborato un computo metrico, omesso per brevità che ha portato ad un valore al mq. indicato nella tabella 4.

Si è tenuto in considerazione che :

- il bene si trova in periferia, in zona di "espansione C3", nelle vicinanze di Torre a Mare ove sono presenti vari servizi ;
- la viabilità è buona;
- vi sono altri villini terminati nella zona (e quindi non è isolato).

9.2 FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione ;
- studi notarili ;
- mediatori

Consultando :

- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari ;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, è giunta al valore riportato nella tabella 4.

Tale valore medio riscontrato è stato quindi " corretto" tenendo presente quanto già evidenziato circa le caratteristiche dell'immobile , lo stato dei lavori di costruzione e la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi e chiedere il dissequestro giudiziario.

Tabella 4 - VALORE STIMATO LOTTO

Identificazione	mq	€/mq	Valore €
Bari - Strada dello Schiamante n.2 Fg.7 p.11a 931 sub 1-2			
TOTALE	151	1.300,00	181.200,00

9.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Identificazione	€/mq	Valore €
Bari - Strada dello Schiamante n.2 Fg.7 p.11a 931 sub 1-2 Abbattimento forfettario del 15% (per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali ,... a detrarre)*		181.200,00
		<u>27.180,00</u>

TOTALE VALORE STIMATO	154.020,00
------------------------------	-------------------

9.5 DETERMINAZIONE FINALE DEL BENE

Valore immobile a base d'asta.

10.CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione , n° 36 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

	Descrizione
A	Copia raccomandata ar avviso inizio operazioni peritali
B	Copia atto di compravendita del 12/10/2004
C	Copia permesso di costruire n. 658/04 del 27/04/2006
D	Copia permesso di costruire n. 437/06 del 22/01/2009 con relative tavole del progetto
E	Copia DIA n.156 del 2009 con relative tavole del progetto
F	Copia ordinanza di convalida e decreto di sequestro preventivo
F1	Verbale di accertamento di violazione urbanistico - edilizia
G-G1	Istanze al G.I.P. per temporanea rimozione dei sigilli
H	Ortofoto
1-1.1	Visure catastali comune di Bari fg.7 p.11a 931 sub 1-2
2	Estratto di mappa comune di comune di Bari fg.7

	p.lla 931 sub 1-2
3-3.1	Planimetrie catastali comune di comune di Bari fg.7 p.lla 931 sub 1-2

La cartella contenente :

- relazione ;
 - fascicolo con rilievi fotografici e allegati tecnici ;
 - CD 1 con relazione , e relazione epurata nell'intero testo delle generalità dei debitori e delle parti;
 - CD 2 con estratto di mappa e planimetria catastale;
 - CD 3 con rilievi fotografici ,
- viene depositata in cancelleria unitamente alla certificazione notarile ritirata all'udienza di giuramento .

IL CTU
dott.agr.Elena Barbone

Casamassima, 19 aprile 2012

Il C.T.U.
dott.agr.Elena Barbone