

ING. PETRELLI DOMENICO
VIA TRIA, 69
70021 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)
Partita IVA: 07196970722
Codice fiscale: PTRDNC85B23A662K
Cellulare: 3331287580
e-mail: info@studiotecnicopetrelli.it
PEC: domenico.petrelli@ingpec.eu
www.studiotecnicopetrelli.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Tribunale di BARI

procedura esecutiva RGE n. 654/2019

Promotore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI ALBEROBELLO E
SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP.

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott. Fazio Laura

Custode: Dott. Avv. Ostuni Giuseppina



Acquaviva Delle Fonti, 13 dicembre 2020



RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Gioia Del Colle (BA) e di proprietà del sig. [REDACTED]

COMMITTENTE

Il G.E. della procedura dott.ssa Laura Fazio ha nominato in data 06/03/2020 l'esperto c.t.u. ing. Petrelli Domenico, il quale ha accettato in data 11/03/2020 l'incarico professionale.

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere DOMENICO PETRELLI, nato a Bari (BA) il giorno 23 febbraio 1985, residente in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 67, codice fiscale PTR DNC 85B23 A662K, partita IVA 07196970722, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BARI al n. 9493.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo dei costi (Cost Approach) un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).



1. PREMESSE



1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 6 marzo 2020, il sottoscritto **Ingegnere DOMENICO PETRELLI**, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BARI al n. 9493, a seguito di nomina accettata in data 11 marzo 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Gioia Del Colle (BA) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.



2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto, a seguito dell'udienza del 21 ottobre 2020, ha ricevuto l'incarico di:

- Provvedere all'allineamento catastale con la voltura del corretto titolo di proprietà presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Sezione Territoriale di Bari (ex Catasto)
- stimare il pozzo artesiano non segnalato dall'esecutato.

3. ATTIVITA' PERITALE

3.1 Allineamento Catastale



Il ctu, in prima istanza, ha avuto colloqui con i funzionari dell'Agenzia delle Entrate, per verificare quanto fosse necessario per ottenere l'allineamento catastale di fabbricati e terreni oggetto di pignoramento.

Successivamente è stato necessario ottenere l'affrancazione del livello direttamente dalla Basilica Pontificia di San Nicola in data 3 novembre 2020 (vedi allegato).

Successivamente in data 16 novembre 2020, il ctu ha provveduto ad inviare la richiesta di voltura dei beni oggetto di pignoramento, fornendo a mezzo pec tutti gli allegati necessari per l'ottenimento della stessa.

In data 30 novembre 2020, sempre a mezzo pec, è stata inviata una pec di sollecito all'Ufficio, affinché concludesse l'iter amministrativo.

Ad oggi, i beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente allineati allo stato di diritto corretto e pertanto risultano in piena proprietà del debitore [REDACTED]

3.2 Valutazione del Pozzo Artesiano



In data 23 ottobre 2020, il ctu ha provveduto ad inviare una richiesta di accesso agli atti amministrativi relativa al pozzo artesiano presente all'interno del vivaio del debitore. Nei giorni seguenti, è stata effettuato l'accesso agli atti e l'estrazione di copia semplice degli atti depositati presso gli Uffici della Regione Puglia in via delle Magnolie a Modugno.

Il pozzo risulta essere autorizzato con una ultima concessione in sanatoria dalla validità di cinque anni e pertanto scaduta nel 2018.

L'istanza per la richiesta di sanatoria fu depositata in data 20 marzo 2013, dichiarata valida cinque anni e con l'obbligo di richiedere la rinnovazione della stessa almeno 60 giorni prima



della sua scadenza. Tale richiesta non è stata mai presentata, pertanto, alla data odierna, il pozzo artesiano necessita di una ulteriore richiesta di rinnovo della concessione in sanatoria. Il ctu ha recuperato tutto l'incartamento relativo al pozzo artesiano, così da ricostruire la storia dello stesso pozzo.

In data 18 agosto 2000 il debitore presenta istanza di concessione per il pozzo con protocollo n. 10914 del 18 agosto 2000.

In data 23 settembre 2003 viene presentata integrazione alla richiesta del [REDACTED] con protocollo n.2222-P del 24 settembre 2003

Il 10 dicembre 2003 gli uffici della Regione Puglia rispondono a [REDACTED] che aveva presentato una istanza di concessione alle estrazione ed utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo dal pozzo artesiano in agro di Gioia del Colle alla contrada Canale (fg.7 p.lla63) con protocollo n.U.O.1/4028-P. Ai sensi della legge regionale n.18/99 la Regione chiede ulteriore integrazione documentale.

Detta documentazione integrativa fu trasmessa e protocollata con data 20 marzo 2013.

La documentazione a cui il sottoscritto ctu fa riferimento è allegata integralmente alla presente relazione peritale integrativa.

Il ctu ha poi provveduto alla stima del pozzo artesiano. La stima è stata eseguita in due fasi distinte: stima del costo per la realizzazione del pozzo come nuovo, successiva stima per deprezzamento dello stesso in virtù della sua vetustà.

Il pozzo, da quanto dichiarato, è profondo 554 ml.

Di seguito la stima dello stesso per costo di realizzazione e successivamente il suo costo deprezzato all'attualità. Per la stima è stato utilizzato il listino ufficiale delle Opere Pubbliche della Regione Puglia 2019.

N.	Codice	Indicazione dei lavori e delle somministrazioni	Q.tà	Sommario		
				Prezzo	Totale	
1	E.03.002	Trivellazione di pozzi artesiani eseguita a percussione con sonda meccanica in terreni di roccia dura senza l'impiego di tubazione di manovra (il cui uso viene conteggiato a parte) dal piano di campagna fino alla profondità di m 100.				
	E.03.002	a - con sonda da mm 400				
		Profondità del pozzo artesiano (misurazione acquisita con accesso agli atti)	554,00			
		SOMMANO ml	554,00	126,00	69.804,00	
2	E.03.007	Prova di portata per pozzi artesiani eseguita con elettropompa sommersa e gruppo elettrogeno, compreso il montaggio e lo smontaggio della tubazione di mandata fino alla profondità massima di m 200. Per prova compresa tra 15 lt/sec e 50 lt/sec.				
		prova di portata (n.1 volta)	1,00			
		SOMMANO cad	1,00	2.644,60	2.644,60	
	T.08.017	Fornitura e posa in opera di elettropompa sommersa per pozzi ed acque di falda, diametro di attacco DN 50. Elettropompa sommersa per sollevamento acqua dalle falde sotterranee del tipo a giranti multistadio sovrapposte, 2800 1/min, per pozzi con diametro min. mm 150, completa di valvola di ritegno DN 50, esclusi i collegamenti elettrici. Portata min/med/max: Q (mc/h). Prevalenza corrispondente non inferiore a: H (bar). Potenza nominale del motore: P (kW).				
3	T.08.017	q - Q = 9,0/15,0/20,0 - H = 27,2/24,7/15,0 P = kW 16,00.				
		elettropompa similare per caratteristiche rispetto al modello utilizzato	1,00			
		SOMMANO cad	1,00	3.990,25	3.990,25	
		Importo lavori				76.438,85

Il valore sopra esposto indica la stima per la realizzazione dello stesso, a seguire il costo di realizzazione opportunamente deprezzato.

SCHEMA DI VALUTAZIONE					
Comune:		GIOIA DEL COLLE			
CALCOLO COST APPROACH					
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)					
Descrizione					Importo
computo metrico per la realizzazione del pozzo artesiano oggetto di stima					76.438,85
(CC) Totale					76.438,85
SPESE TECNICHE (ST)					
Descrizione					Importo
Spese tecniche professionali					2.500,00
(ST) Totale					2.500,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST					78.938,85
UTILE PROMOTORE (UP)					
Descrizione			Importo	%	Parziale
Costo di costruzione			76.438,85	15,00	11.465,83
Spese tecniche			2.500,00		
Oneri comunali					
Valore dell'area					
(UP) Totale					11.465,83
VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + UP					90.404,68
DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)					
Descrizione		Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
pozzo		100,00	50,00	26,00	30.889,99
(DP) Totale					30.889,99
Valore di costo deprezzato		59.514,69 €			
Valore stimato:		50.656,48 €			
Valore stimato arrotondato:		50.656,00 €			
VALORE STIMATO € 50.656,00					
(euro cinquantamilaseicentocinquantasei/00)					

Il valore stimato non tiene conto di quanto necessario per la sua regolarizzazione. Il ctu ha stimato un decremento dello stesso valore pari a **€ 2.500,00**. Il valore corretto per la procedura di regolarizzazione del pozzo è possibile solo al momento in cui sarà rinnovata la licenza, poiché varia in base a coefficienti tabellari che stimano il ritardo rispetto alla scadenza della concessione stessa.

3.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo dei costi (Cost Approach) un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del

valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.500,00 (pozzo artesiano) + € 6.500,00 (lotto già stimato)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 1.511.263,45 (lotto già stimato) + **€ 48.156,00** (pozzo artesiano) = **€ 1.559.419,45**

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è stimato in **€ 1.559.419,45**

(in lettere unmilione cinquecentocinquantanovemilaquattrocentodiciannove/45)

Lì, data deposito telematico

L'esperto ing. Petrelli Domenico



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 233.912,92**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ € 1.325.506,53**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: **€ 994.129,90**

4. ALLEGATI INTEGRATIVI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Allegato 1: visure catastali aggiornate

Allegato 2: richiesta e accesso agli atti presso gli Uffici della Regione Puglia

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

