

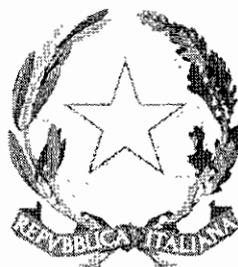
**INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO**

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorossiellobing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MASSIMO
INGEGNERE
MR
CIVILE - STRUTTURISTA
ROSSIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Sig. PRESIDENTE-GIUDICE "Dott. Antonio Ruffino"
TRIBUNALE Civile e Penale di BARI - 2° Sezione Civile

CAUSA CIVILE A RUOLO GENERALE "R.G. = 13347/2017"

Vertenza promossa da:

Fino I Securitisation S.r.l. (attrice) - Avv. Giorgia Ranzi (difensore)

Contro

██████████ convenuta) - Avv. Sergio Carabellese (difensore)

+

██████████ convenuto/contumace)

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima udienza 09/03/2023

Bitonto (Ba), li 17/01/2023 - Deposito telematico. Deposito Copia di Cortesia

Il C.T.U.

**INGEGNERE
Dott. Massimo Rossiello**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

**INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO**

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bronto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

GENERALITA'

Il sottoscritto ING. Massimo Rossiello si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica, giusta nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio ricevuta in data 20/05/2022, in merito alla causa indicata in epigrafe, e relativo giuramento telematico del 23/05/2022 (*Allegato n. 1*).

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

PREMESSA

Lo scrivente ING, al fine di compiere l'incarico ricevuto ha inviato, e quindi ricevuto, varie comunicazioni al custode/Avv. Ragni, ai legali costituiti e al Presidente "Dott. Ruffino", in data 24/06/2022 - 15/07/2022 - 19/08/2022 - 06/09/2022 - 15/11/2022 - 28/11/2022 - 05/12/2022 - 03/01/2023 (*Allegato n. 2*).

In data 10/01/2023 è avvenuto il sopralluogo come da relativo verbale (*Allegato n. 3*).

Dati dell'attrice: FINO 1 Securitisation S.R.L., Via Brenta n. 18/B, 20139 Milano, C.F./P.IVA 09966380967.

Dati convenuta/non eseguita: [REDACTED]

Dati convenuto/contumace: [REDACTED]

Nessun C.t.p. e nominato dalle parti in causa.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La relazione tecnica d'ufficio è così articolata:

- Considerazioni, operazioni peritali;
- Analisi delle memorie tecniche di parte Attrice e Convenuti;
- Risposta al quesito;
- Note conclusive;
- Allegati dal n. 1 al n. 9.

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

*Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile*

**INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO**

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorossielloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordineingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerazioni, operazioni peritali.

La presente relazione inizia per necessità di cose da alcune considerazioni preliminari necessarie per inquadrare gli eventi accaduti. In seguito alla precedente EE.II. n. 752/2015 R.G.E., di cui nonostante le regolari istanze e autorizzazioni ricevute da parte del Presidente (*Allegato n. 2*) non sono riuscito ad accedere al fascicolo telematico, ho analizzato la documentazione prodotta in atti ed ho effettuato il sopralluogo solo in data 10/01/2023 dei beni oggetto di esecuzione immobiliare al [REDACTED] in località Mariotto frazione di Bitonto (Ba). Nel dettaglio per una facilità di lettura ho individuato e quindi diviso i beni nel seguente modo:

BENE 1. Villa in via delle Mattine, Foglio 145, Particella 535, Sub 1;

BENE 2. Terreni, Foglio 145, Particella 513, 515*, 484, 504, 514, 518;

BENE 3. Terreni, Foglio 140, Particella 12, 27, 29.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**della particella 515 si dirà meglio di seguito*

Dopo regolare accesso presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Bari si allega la relativa documentazione catastale quali visure, planimetrie e stralcio planimetrico di tutti i beni oggetto di causa (*Allegato nn. 4 - 5 - 6*).

Analisi delle memorie tecniche dei consulenti di parte

Nei fascicoli dei legali non sono presenti consulenze di parte.

Risposte al quesito

Stima dei beni oggetto di causa.

Il criterio adoperato per la stima della villa in via delle Mattine, località Mariotto frazione di Bitonto (Ba), è quello comparativo considerando la fascia/zona di riferimento e il criterio di determinazione applicato, valore della zona, è ricavato da indagini di mercato sulla compravendita d'immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo di compilazione della consulenza dicembre 2022 - gennaio 2023 le cui

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

ASTE
GIUDIZIARIE.it

numero 3 e 4).

L'immobile appartiene a [redacted] (1/2) e [redacted] (1/2), confina a Sud con unità di altrui proprietà precisamente Foglio 145, Particella 397; ad Ovest, sempre Foglio 145 con Particelle 481, 533, 480, 484; ad Est e a Nord col Foglio 140, Particelle 36, 37, 135.

La villa oggetto di stima è ubicata in zona EI - Verde agricolo secondo le disposizioni del PRG del Comune di Bitonto e non ha riferimenti amministrativi in quanto realizzata molto tempo prima del 1 settembre 1967, infatti la struttura portante è in muratura, ha un'altezza interna utile pari a 3,70 metri e i solai in latero-cemento gettato in opera. Il pavimento è prevalentemente in cotto mentre i bagni sono rivestiti con del gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio monovetro mentre le porte interne sono in legno, gli impianti elettrici non sono a norma, analogamente quelli idrici e fognari. L'impianto termico dotato di caldaia murale a gas e corpi radianti in ghisa in tutte le stanze, sembra non funzionante.

Come anticipato la villa è realizzata da una struttura in muratura portante dove sono presenti diverse e ampie lesioni passanti che meritano un opportuno monitoraggio, inoltre, molte zone delle superfici murarie verticali sono invase dalla problematica dovuta alla risalita capillare. Anche i solai presentano enormi e diffuse infiltrazioni provenienti dal lastrico solare dove la guaina di copertura dell'intera villa non assolve più alla sua funzione di isolamento quindi necessitano di urgenti lavori di manutenzione così come tutto l'involucro edilizio per scongiurare imminenti problemi di crollo il tutto come documentato dalle Foto (*Allegato n. 7*) eseguite durante il sopralluogo.

La superficie commerciale include: l'intera superficie al piano terra, oltre agli ambienti al primo piano il tutto comprendenti le pareti perimetrali, la superficie del lastrico solare calcolata al 25% e la superficie della veranda/porticato calcolata al 60% così meglio dettagliata:

- o Superficie appartamento al piano terra 216,00 mq X 1/1 = 216,00,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorosselloing@libero.it - massimo.rossello8319@pcc.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima sono ubicati sulla S.P. 89, in prossimità dell'incrocio con la S.P. 368. Dalla documentazione catastale dovrebbe trattarsi di suoli agricoli coltivati a uliveto (particella 504), vigneto (particelle 514, 518, 515) e seminativo (particella 484) ma in realtà, attualmente, si presentano in gran parte in uno stato di totale abbandono, inoltre, alcune di esse sono adibite a tratturo per l'accesso interpodereale dei fondi limitrofi.

I terreni identificati con le particelle 484, 504, 514 e 518 appartengono ad [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/9), [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6) mentre la particella 513 appartiene ad [REDACTED] (1/1) e la particella 515 come in precedenza indicato è intestata a [REDACTED] e sono ubicati in zona EI - Verde agricolo secondo le disposizioni del PRG del Comune di Bitonto.

Le tre particelle (513, 515, 518) non sono tutte confinanti tra loro ma formano una superficie totale di 6.121,00 mq = 0,6121 ha; mentre le altre tre particelle (484, 504, 514) sono allineate e come indicato in precedenza sono adibite a tratturo e costituiscono una superficie di 1.858,00 mq = 0,1858 ha.

Il compendio, delimitato da altre proprietà ad andamento pianeggiante e regolare, è attualmente inutilizzato, con terreno nudo e la presenza di qualche vigneto e qualche uliveto residuo da vecchio impianto, pertanto va classificato come seminativo.

Quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche quali la normativa urbanistica vigente, l'orientamento e l'accessibilità, ed estrinseche, la prossimità al centro cittadino e l'accesso al bene attraverso la pubblica viabilità, dei fondi in questione così come descritti, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO
VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER mq (particelle 513, 515, 518)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile

**INGEGNERE Civile Strutturista
Dott. MASSIMO ROSSIELLO**

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - c.a.p. 70032 Bitonto (Ba)
Tel. 0803751954 - Mobile 3388621583 - P. IVA 06715280720
massimorossielloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it
Componente della Commissione Geotecnica e Strutture dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Componente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri Bari
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 8319
C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore del BENE 2 (Foglio 145 – Particelle 513, 515, 484, 504, 514, 518) è di €
9.550,00 (euro novemilacinquecentocinquanta/00).

Il valore del BENE 3 (Foglio 140 – Particelle 12, 27, 29) è di € **89.400,00** (euro
ottantanovemilaquattrocento/00) arrotondato per eccesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La relazione è depositata telematicamente.

La prossima udienza è prevista per lo 09/03/2023.

Bitonto (Ba), li 17/01/2023

**Il C.T.U.
INGEGNERE
Dott. Massimo Rossiello**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10

Causa R.G. = 13347/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Presidente-Giudice "Dott. Antonio Ruffino"
Tribunale Civile e Penale di Bari
2° Sezione Civile