



dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n° 606/1993 Ruolo Generale Esecuzioni

promosso da :

BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA

in danno di

XX

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell' Esecuzione:

dott. Antonio Ruffino

C.T.U. :

dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 8

Comune di Acquaviva delle Fonti

in catasto fg. 46 p.lla 1913 sub 1, p.lla 2215 sub 1, p.lla
2220 sub 1, p.lla 6623 sub 1, p.lla 6953 sub 1

(ex p.lla 2215 soppressa)

Relazione

del Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) ;strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI

tel.080 5228973 ;fax 080 2198665;cell.335 5767698 email: studiodiestimo@gmail.com ;

PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it ;C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Il Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n°606/1993 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA contro xx 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" affinché l'esperto nominato :

- 1) *acceda agli immobili ;*
- 2) *proceda all'aggiornamento catastale e alla firma dei relativi atti ;*
- 3) *stimoli all'attualità il lotto .*

Gli allegati già a suo tempo depositati sono stati integrati dalle visure catastali aggiornate ove è evidenziato l'allineamento delle mappe , necessario per la corretta identificazione del bene e la soppressione della p.lla 2215.

1. BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Il bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoia dei RR. II di Bari in data 16 luglio 1993 ai nn.23391/18217 (in atti) a favore di :

– **BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA**

contro

– xx

Il C.T.U.

è così riportato:

*Casa in Acquaviva delle Fonti sita alla via Sannicandro civico 14
ex 38 di vani catastali 4,5 . In catasto alla partita 5183 fg.46
p.la 2215 p.terra cat.A/6 classe 2[^] R.C.£549*

2. 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TABELLA 1 - Comune di Acquaviva delle Fonti

CATASTO Fabbricati (visure catastali del 3/10/2014 -allegato A)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO
foglio	particella	sub	categoria	classe	Consistenza	Rendita €
46	1913	1	A/6	2	4,5 vani	169,66
	2215	1				
	2220	1				
	6623	1				
	6953	1				

Via Sannicandro n.38 piano T

TABELLA 2 - Intestati

	Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	x	x	Proprietà per 1/1

Come si evince dalle visure allegate, in data 3 ottobre 2014 ,
l'Agenzia delle Entrate, avendo fatto riscontrare - alla luce dei
rilievi effettuati dalla scrivente e dalla planimetria catastale



dell'unità immobiliare già esistente - che non vie era allineamento delle mappe catastali ha soppresso la p.lla 2215 che ha dato origine al nuovo identificativo catastale riportato .

3.DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Accesso

Da un portone in legno in via Sannicandro n.14.

3.2 Descrizione

Si tratta di un vecchio fabbricato , posto su un unico piano non abitabile ed in pessimo stato d'uso **destinato all'abbattimento**.

Non vi sono impianti funzionanti.

É composto da : ingresso, un vano con ripostiglio, cucina e piccolo WC , cortili con tettoie (si veda la planimetria: allegato 15) .

Superficie coperta fabbricato mq.58,00

Superficie tettoie : mq.31

Superficie Cortili : mq.51,00

3.3 Destinazione urbanistica

Il fabbricato ricade in zona omogenea B2 (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica già in atti) .

In tali zone il P.R.G. prevede i seguenti indici e parametri :

-Iff:=Indice di fabbricabilità fondiaria=5 mc./mq.;

-UMI. = Superficie minima di intervento

per IED =Area di proprietà

per PUE Totale area perimetrata da strade esistenti prescindendo





da divisioni di proprietà.

- **H.** = Altezza massima edifici m.12 ;

- **n° massimo dei piani ml.** - rinvenienti dall'altezza massima

- **Dc** . = Distanza dai confini; è consentita l'aderenza ai confini laterali , ortogonali al fronte stradale in un completamento dello schema a marginale chiusa esistente .

- **P** - Aree per parcheggio privato mq/mc 1/10 .

3.4 Concessione edilizia ed abitabilità

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1965 (data della compilazione della planimetria dell'u.i.u.catastale).

Al comune di Acquaviva delle Fonti risulta rilasciata la licenza n.207/1975 rilasciata a Giorgia Santa per la “ trasformazione della copertura a tetto in terrazza praticabile, nonché ad eseguire un muro divisorio sul confine ad altezza legale”.

Non è stata reperita alcuna abitabilità e comunque , come già evidenziato, il fabbricato non è abitabile.

3.5 Occupazione

L'immobile è libero .

4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto :

- x

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Il C.T.U.



5.1 METODOLOGIA DI STIMA

La situazione attuale del bene può essere vantaggiosamente mutata poiché è " economicamente conveniente " procedere alla sua modifica abbattendo il fabbricato ed edificando.

Tuttavia in considerazione della particolare forma del fabbricato esistente , sarebbe " più conveniente" per la edificazione acquisire l'intera area dove sono presenti le altre costruzioni limitrofe (anch'esse da abbattere) così da realizzare una intera palazzina .

La valutazione di tale area varrà in funzione di quello che si potrà costruire sia come consistenza che come destinazione d'uso dell'edificato.

Poiché esiste una correlazione tra il costo dell'area ed il prezzo del prodotto finito, è possibile partendo dal prezzo o meglio dal più *probabile valore di mercato del prodotto edilizio finito*, risalire al valore dell'area.

Tale criterio estimativo è noto come " *procedimento di stima per valore di trasformazione* " e rappresenta la differenza tra il valore del bene ricavabile dalla trasformazione e le spese necessarie per trasformarlo:

$$V_t = V_p - V_{fp}$$

V_t = Valore di trasformazione;

V_p = Valore di mercato del bene prodotto;



Vfp = Valore di mercato dei fattori produttivi (costo dell'area, costo degli oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, costi di costruzione, oneri accessori che comprendono gli oneri finanziari, il profitto imprenditoriale ed altri costi minori per spese, certificazioni, permessi, ecc., nonché gli oneri fiscali).

L'incidenza dell'area varia quindi asseconda della destinazione d'uso del bene che può essere legittimamente costruito (residenziale, terziario, industriale-produttivo) crescendo proporzionalmente al valore del prodotto finito da un minimo del 18-20% (fabbricati in periferia o nei paesi) al 60% (fabbricati nel pieno centro delle grandi città).

Il metodo di stima presuppone l'individuazione del valore di mercato delle costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quantomeno " paragonabile " con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima.

5.2 STIMA DELL'IMMOBILE

Applicando il *procedimento di stima per valore di trasformazione* , i ricavi si quantificano moltiplicando il valore di mercato delle costruzioni realizzabili sull'area oggetto di stima per la superficie lorda vendibile di pavimento realizzabile.

Il valore medio OMI dell'Agenzia del territorio per immobili residenziali ad Acquaviva delle Fonti – per abitazioni civili in zona B2 pari ad €1.200,00/mq. è stato utilizzato come riferimento





poiché ritenuto congruo a seguito di una indagine effettuata presso le Agenzie di Intermediazione Immobiliare e presso alcuni studi notarili presenti sul territorio .

Superficie = mq.140

Altezza dei locali realizzabile = m.3,20+0,30 di soletta = m.3,50

Superficie massima realizzabile, considerando il 30% di copertura =
 $1.224 \times 0,30 = \text{mq.}367,2$ (inferiore alla Sup. coperta realizzabile)

Cubatura realizzabile = mq.140,00 x 5 mc/ mq = mc.700,00

Superficie coperta realizzabile = mc.700 : h.12,00 = mq.58,3 .

Considerando l'altezza del fabbricato pari a m.12,00 , il numero dei piani realizzabili sarà pari a : $m.12,0 : m.3,00 = 4$

Incrementando la Slp urbanistica per cantine, balconi, terrazze non conteggiate nella Slp urbanistica (alla luce della normativa locale) = + 20% .

Slv = Slp x 1,20 =

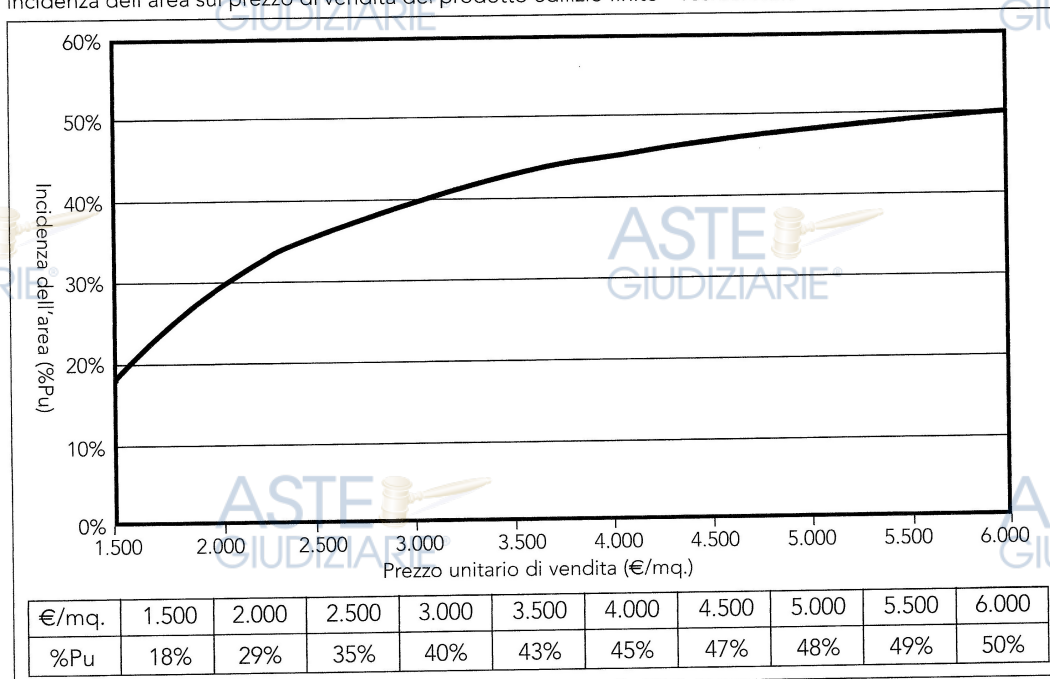
$\text{mq.}58,3 \times 4 \times 1,20 = \text{mq.}279,84$

Ricavo lordo = mq.279,80 x €mq.1.200,00 = €335.808,00



ALLEGATO 1

Incidenza dell'area sul prezzo di vendita del prodotto edilizio finito – residenziale



Dal diagramma riportato (tratto dal Consulente Immobiliare – Sole 24 ore) , si rileva che l'incidenza dell'area sul prodotto finito in corrispondenza del prezzo unitario di €/mq.1.500,00 (valore minimo riportato) è del 18% , e tale valore coincide con il “prezzo medio di permuta” applicato in compravendita similari .

Il costo dell'abbattimento del fabbricato esistente si è ritenuto non significativo .

Il valore dell'intera area è pari a :

€335.808,00 x 0,18 = **€60.445,00**

pari a **€/mq : €60.445,00 : mq. 140 = €/mq 431,00**

Tabella 3 - VALORE STIMATO

Identificazione	Valore €
Fabbricato in Acquaviva delle Fonti fg.46 p.lla 1913 sub 1, p.lla 2215 sub 1, 2220 p.lla sub 1, p.lla 6623 sub 1, p.lla 6953 sub 1	60.445,00

Tabella 4 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
Fabbricato in Acquaviva delle Fonti fg.46 p.lla 1913 sub 1, p.lla 2215 sub 1, p.lla 2220 sub 1, p.lla 6623 sub 1, p.lla 6953 sub 1	€ 60.445,00
Abbattimento forfettario del 15% (per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali ,... a detrarre)	<u>-€ 9.067,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 51.378,00

6. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione , l'allineamento delle mappe catastali richiesto ed introdotto in atti dall'Agenzia delle Entrate e le visure allegate , ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

Il C.T.U.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Gen. Esec. Tribunale di Bari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANTONIO RUFFINO



Il CTU

dott.agr.Elena Barbone

Casamassima, 3 ottobre 2014



Il C.T.U.