

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento: [REDACTED]

[REDACTED], proc. n. 762/2008 reg. Gen. Esec.

G.E.: dott.ssa Laura Fazio (ex dott. Achille Bianchi).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La dott.ssa Laura Fazio, giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Bari, nell'udienza del 06/12/2017 ha conferito al sottoscritto Dott. Arch. Francesco Fiorentino l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

"omissis... il già nominato CTU Arch. Francesco Fiorentino proceda con urgenza ad effettuare sopralluogo per riferire quale sia l'attuale stato dell'immobile, se siano necessarie opere urgenti atte ad ovviare ad eventuale pregiudizio a cose e persone, i relativi costi degli interventi urgenti e l'eventuale riduzione del valore di stima conseguente alla riscontrata situazione di degrado. Assegna gg 30 dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della perizia ed ulteriori gg 10 al creditore procedente per eventuali osservazioni. Manda al Delegato perché all'esito del deposito della perizia riferisca al GE sull'ulteriore corso della procedura..."

1. Premessa

Dallo studio della documentazione ipocatastale fornita al c.t.u. si apprende che i beni pignorati in data 23 Settembre 2008, oggetto di codesto procedimento, corrispondono ai seguenti immobili:

"fabbricato in corso di costruzione sito in Sannicandro di Bari, alla Contrada "San Felice", composto da:

- 1. un piano rialzato (piano terra catastale) con annesso pertinenziale circostante cortile al foglio 39, mappale 93 sub 5;*
- 2. un piano primo (e da terrazza di copertura a secondo piano), foglio 39, mappale 93 sub 6".*

Le operazioni peritali vengono fissate prima al 20 Gennaio 2018 e successivamente, per opera dell'annullamento delle precedenti, al 10 Febbraio 2018 per indisponibilità del CTU per sopravvenuti motivi di salute. Il CTU fissa il sopralluogo alla data del 17 Febbraio 2018, alle ore 10,30, in Contrada San Felice presso gli immobili da periziare in Sannicandro di Bari. Sono presenti oltre al CTU il Delegato Custode avv. Giuseppe Ficele e l' [REDACTED] per

██████████. Successivamente il CTU ha dato seguito alle operazioni peritali effettuando una accurata ispezione degli immobili dal punto di vista strutturale che della valutazione dello stato di degrado. E' stata eseguita una vasta documentazione fotografica (degli interni ed esterni all'immobile) sia generale che puntuale: lesioni presenti all'edificio, umidità di risalita sui muri, mancanza dello stato di manutenzione relativo al deflusso delle acque piovane (mancanza di pluviali) dal tetto, ecc. Si rimanda all'uopo all'elaborato peritale di prossimo deposito. Alle ore 12,05 si chiudono le operazioni di rilievo.

2. Stato attuale dell'immobile all'esterno

A seguito di ispezione accurata da parte del sottoscritto CTU, si apprende che l'immobile nella sua interezza verte in pessime condizioni con la presenza di lesioni sulle murature esterne, nonché di crepe verticali fra i 4 e 6 cm di fessura agli angoli del parapetto con cadute di calcinacci. Sulle murature di compagno dell'edificio sono presenti lesioni che corrono sia in orizzontale che in verticale, lesioni presenti lungo le strutture (pilastri e travi) in cemento armato; questo tipo di lesioni li ritroviamo per tutta l'altezza dell'edificio e per tutti i quattro lati. Sul lastrico solare si è appreso che tutta la superficie del lastrico solare conteneva acqua meteorica per un'altezza di circa cinque/sei centimetri creando l'effetto vasca e appesantendo il solaio di copertura; l'acqua stagnante non defluiva a causa di **pluviali intasati** o otturati che non permettevano di scaricare l'acqua meteorica al suolo. Non intervenendo ad alleggerire il peso che graverebbe sul solaio si potrebbero verificare lesioni e/o fessurazioni con conseguenze maggiori. Esplorando attentamente abbiamo verificato che i pluviali previsti per il displuvio delle acque sono tre di cui due con i discendenti ed uno solo con l'imbocco (o "messicano"). **Il sottoscritto CTU invita quanto prima a far defluire l'acqua presente sul solaio di copertura.** Il parapetto del terrazzo ha subito all'angolo sud e all'angolo nord un distacco fra i due muretti lasciando una crepa di circa 4/6 cm di spazio col rischio di caduta calcinacci. Inoltre dal soffitto del balcone al primo piano che affaccia a sud è caduta una porzione di intonaco che ha lasciato a nudo i ferri di armatura della struttura in cemento armato. Altre lesioni sono presenti sul parapetto del terrazzo per tutta la

lunghezza dello stesso parapetto. Per tanto si ritiene porre particolare attenzione alla caduta di calcinacci.



3. Stato attuale dell'immobile all'interno

L'immobile oggetto di codesta perizia è stato più volte soggetto ad incursioni di ignoti i quali hanno commesso razzie sottraendo tutto quello che potesse essere riutilizzato altrove (porte interne, finestre, maniglie, ecc.). All'atto del sopralluogo mancavano le finestre di alluminio anodizzato di colore a tonalità bianco, mentre i telai in alluminio sono rimasti ancorati alle pareti; alcune finestre sono completamente prive di telai e i vuoti (vani luce) sono protetti con tavole in legno messe alla meno peggio; al piano terra tutte le porte interne sono prive di maniglie in quanto estirpate, mentre in alcuni casi le porte sono state portate via, mentre altre rovinare irrimediabilmente. Gli ambienti igienici sono privi di sanitari anch'essi sottratti. L'impianto elettrico risulta non completato in quanto i fili elettrici sono stati lasciati allo stato di cantiere (fili tenuti protetti con cappellotti). Molte prese ed interruttori sono scollegati e mancano di "frutti" per il funzionamento elettrico. Anche le scatole di derivazione sono lasciate con i fili appesi e senza protezione; in alcune zone l'impianto è da completare. I muri interni sono interessati da umidità di risalita con conseguente fuoriuscita di sali igroscopici (così dette "barbe" o efflorescenze). Non mancano, soprattutto al primo piano, macchie di umidità da condensazione che si manifestano con le spore producendo funghi. Internamente vi è una scala in cemento armato che conduce dal piano terra fino al terrazzo, la scala è allo stato rustico. Nel visitare gli ambienti interni, ci siamo resi conto che gli immobili erano in uno stato di abbandono tale da ospitare animali randagi visto gli escrementi riscontrati.

4. Opere urgenti da eseguire

I lavori da eseguire con urgenza mantenendo una certa costanza di controllo dello stato di manutenzione degli immobili sono da individuare in primis nello svuotamento o deflusso delle acque piovane stagnanti sul terrazzo di copertura una volta liberati i vari pluviali dall'intasamento, costo € 600,00.



Tenere sotto controllo le **due crepe** formatesi agli angoli dei parapetti sul lastrico solare e appena possibile **effettuare il risarcimento o ricucitura.**

Costo € **1.500,00 circa.**

Controllare gli intonaci ammalorati sulle facciate esterne e rimuoverli preventivamente **onde evitare pregiudizio a cose e persone.**

5. Conclusione

Gli immobili oggetto di codesta perizia consistente in una palazzina a due piani presentano sulle quattro facciate lesioni orizzontali e verticali, ulteriori lesioni sui parapetti del terrazzo con degrado superficiale dell'intonaco, con caduta di calcinacci e di porzioni di intonaco soprattutto dai balconi. Gli ambienti interni sono in cattivo stato di manutenzione; gli impianti tecnologici sono incompleti, mancano le porte interne; gli ambienti sono degradati con escrementi di animali; sono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria. E' necessario **sanificare** tutti gli ambienti interni compresi i soffitti con costi pari a **circa € 2.500,00.** Tutto ciò porta ad una riduzione del valore di stima conseguente alla riscontrata situazione di degrado che il sottoscritto ritiene valutarli in misura pari al **30%** del valore attribuito agli stessi immobili già valutati all'atto del primo incarico affidato al sottoscritto CTU.

6. Valore degli immobili.

Per effettuare la valutazione degli immobili pignorati oggetto di codesto procedimento, si è tenuto conto dello stato di consistenza, di conservazione e la loro ubicazione. La valutazione commerciale dell'immobile sarà data utilizzando come parametro di confronto il costo a metro quadrato riferito alla superficie tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

L'immobile al piano terra ad uso uffici sarà valutato in base alla vetustà, al grado di manutenzione, finitura e perciò il valore commerciale sarà:

- Immobile uffici..... €mq. 1,050,00
- Area pertinenziale..... €mq. 30,00

Per tanto il valore di mercato della proprietà è:

• Uffici piano terra: mq. 170,00 x € 1.050,00=	€ 178.500,00
• Area pertinenziale: mq. 550,00 x € 30,00=	€ 16.500,00
Totale	€ 195.000,00



Per tanto il valore di mercato dell'appartamento è di € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00).

L'immobile al primo piano ad uso abitazione sarà valutato in base alla vetustà, al grado di manutenzione, finitura e perciò il valore commerciale sarà:

• Immobile uffici.....	€/mq.	1.050,00
• Balconi.....	€/mq.	350,00

Per tanto il valore di mercato della proprietà è:

• Appartamento al primo piano: mq. 154,00 x € 1.050,00=	€ 161.700,00
• Balconi: mq. 12,10 x € 350,00=	€ 4.235,00
Totale	€ 165.935,00

Per tanto il valore di mercato dell'appartamento è di € 165.935,00 (centosessantacinquemilanovecentotrentacinque/00).



1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

3. CONCLUSIONE

Si riportano di seguito i quesiti da sottoporre al sottoscritto Ctu in data 23 Marzo 2018:



Voglia meglio specificare l'urgenza delle opere manutentive da effettuare onde evitare pregiudizi a terzi ed un miglior realizzo della vendita;

- Trattandosi di un bene immobile sito all'interno di un complesso recintato, Voglia specificare gli accessi e/o le eventuali servitù di passaggio;
- Atteso l'attuale stato dell'immobile Voglia valutare la possibilità di indicare il bene come unico lotto atteso che i due piani pur avendo separati accessi avrebbero bisogno comunque di materiale di divisione risultando allo stato indivisi.

Per quanto chiestomi attraverso i quesiti e chiarimenti si riferisce che le opere rivestano carattere **d'urgenza** per non creare ulteriori danni all'immobile o a terzi e un depauperamento dello stesso e devono consistere in posizionamento di protezione e contenimento attraverso transenne in metallo a maglia quadrata che circoscrivano l'intero edificio e con rete in pvc per trattenere gli eventuali intonaci che dovessero staccarsi dall'edificio, i cui costi si aggireranno in € **1500,00**, o in subordine provvedendo allo svellimento degli intonaci e rifacimento dei parapetti il cui costo ammonta ad € 1500,00, è necessario inoltre provvedere, alla sturatura dei pluviali e sanificazione degli ambienti il cui costo si aggirerà sui **2.300,00 €**;

- L'immobile ha l'accesso carrabile e pedonale o non ha accesso carrabile, ma solo pedonale, il locale pompa antincendio e riserva idrica, servono il capannone adiacente ma non l'immobile e quindi non sono oggetto di vendita;
- Il bene può essere venduto in **un unico lotto** al prezzo a base d'asta di € **360.935,00**, tenuto conto dell'attuale stato di degrado e comunque dopo aver effettuato le opere di messa in sicurezza o ripristino e pulizia.

Il sottoscritto suggerisce al G.e. di predisporre un apposito capitolato e/o gara d'appalto.

Suggerirei al G.e. di tener conto, di alcuni dei costi calcolati dal sottoscritto Ctu, riguardanti alcuni costi relativi agli interventi miranti al costo complessivo dei. Tanto si doveva per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si precisa che l'immobile in questione sarà individuato come un unico lotto; all'immobile si accederà attraverso un cancelletto pedonale e dal cancello scorrevole carrabile; l'immobile sarà gravato da servitù di passaggio verso gli impianti della riserva idrica e il locale pompa antincendio.

vari interventi; tali costi sono stati analizzati in funzione dei vari interventi con un ammontare complessivo di € 3.500,00.

Giovinazzo, 03 Settembre 2018
The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text 'ASTE GIUDIZIARIE.it' in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel with a wooden handle and a metal head, positioned diagonally.

IL TECNICO

Arch. Francesco Fiorentino

The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text 'ASTE GIUDIZIARIE.it' in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel with a wooden handle and a metal head, positioned diagonally.

The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text 'ASTE GIUDIZIARIE.it' in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel with a wooden handle and a metal head, positioned diagonally.

The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text 'ASTE GIUDIZIARIE.it' in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel with a wooden handle and a metal head, positioned diagonally.