

TRIBUNALE DI BARI
G.E: dott.ssa Rosa PASCULLI

Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio

R.G. n° 820/2014

UNICREDIT S.p.A.

contro

geom. Raimondo DE STEFANO
via S. Matarrese, 10
70124 B A R I

TRIBUNALE DI BARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

G. E.: dott.ssa Rosa PASCULLI R.G. n°820/2014

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta in virtù e forza di ordinanza del giorno 12 aprile 2016, in relazione all'Esecuzione Immobiliare tra la UNICREDIT S.p.A. contro i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

Data del giuramento: 24 maggio 2016

RELAZIONE

Al sottoscritto Raimondo DE STEFANO, geometra, nato a Bitetto il 28 luglio 1949 e residente in Bari, con domicilio alla via S. Matarrse. 10, nominato C.T.U., il giorno 24 maggio 2016, dopo l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento, veniva posto dal Giudice Esecutore, di procedere alla stima del bene pignorato, disponendo che lo scrivente effettui gli accertamenti riportati sul "verbale di giuramento dell'esperto" che alla presente si allega.

Oggetto della stima è un'unità immobiliari sita in Bitetto (BA) – alla via Dante Alighieri, 2.

1. PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. in data 28 giugno 2016, ha proceduto ad ispezionare l'immobile, oggetto del procedimento, per rilevarne le caratteristiche dimensionali e di rifinitura.

Successivamente, si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Catasto Fabbricati – e del Competente Ufficio Urbanistico del Comune di Bitetto (BA), per acquisire tutti gli

geom. Raimondo DE STEFANO

pagina n. 1 di 9



elementi necessari a poter rispondere, compiutamente, al quesito posto.

INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

1. TIPOLOGIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in questione è destinata, secondo legittimità urbanistica ad abitazione civile ed è utilizzata come tale.

L'appartamento si sviluppa a piano rialzato e seminterrato di un fabbricato destinato a civili abitazioni, ubicato in Bitetto (BA), alla Via Alighieri Dante n. 2 ed è composta, al piano rialzato, da tre vani, disimpegno, zona cottura e bagno; mentre al piano seminterrato è composta da due ambienti destinati a cantina.

2. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e con via Alighieri Dante, ad est con via Lananna, ad ovest e a sud con unità immobiliari di altra proprietà.

3. TITOLARIETA' DELL'IMMOBILE

Il cespite risulta, all'attualità, in capo ai seguenti proprietari:

- sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED]
C.F. [REDACTED], proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]
C.F. [REDACTED], proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

pervenutogli a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Caterina MARDESIC in Bitonto del 06.08.2007, rep. n. 62792.

geom. Raimondo DE STEFANO



4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati della Provincia di Bari - Comune di Bitetto (BA) - Fg. 17 - P.lla 1871 - sub. 4, Via Alighieri Dante civ. 2, piano S1-T, cat. A/3, Cl. 4^o, consistenza: 5,5 vani, Rendita catastale € 340,86; in ditta:

- sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED]
C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]
C.F. [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Lo scrivente attesta la corrispondenza fra i dati inseriti nell'atto di pignoramento, la certificazione notarile e la visura catastale.

Precisa, inoltre, che dall'effettuato sopralluogo si è potuto riscontrare che vi è una piccola difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Catasto.

5. LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL CESPITE

L'ausiliario, sulla scorta delle informazioni di carattere urbanistico relativo all'immobile qui di interesse, è riuscito ad ottenere dall'ufficio tecnico del Comune di Bari i seguenti dati di carattere legittimativo.

Il fabbricato, di cui fa parte il cespite oggetto della stima, è stato assentito con D.I.A. prot. 11419 del 27 dicembre 2006 a seguito del quale è stato rilasciato Permesso di Agibilità prot. n. 1049/2012 del 03.02.2012.

Si precisa che, dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la difformità



tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A., ed in particolar modo:

- la scala di comunicazione fra piano rialzato e piano seminterrato non è del tipo a chiocciola, come riportato sulla D.I.A., ma è costituita da un'unica rampa;
- non c'è ripostiglio nel vano disimpegno;
- è stata realizzata una piccola diminuzione di volumetria, in quanto, è stata diminuita la superficie residenziale di porzione del vano soggiorno ed è stato realizzato un piccolo balcone.

La situazione sopra descritta è riportata sull'elaborato grafico dello stato dei luoghi allegato alla presente.

Le opere realizzate in difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/01, mediante pagamento di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria comunali e competenze professionali di un tecnico abilitato, che provvederà anche all'aggiornamento catastale.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato costituito da piano seminterrato e tre piani fuori terra ed è privo di ascensore.

L'immobile visionato è composto da tre vani principali, cucinino, disimpegno e bagno a piano rialzato e due ambienti destinati a cantina a piano seminterrato.

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla porta d'ingresso prospiciente la pubblica via Dante Alighieri.

L'immobile sviluppa una superficie residenziale lorda coperta (piano ri-

geom. Raimondo DE STEFANO

pagina n. 4 di 9



alzato) di mq. 84,67 con altezza utile pari a m. 3,80, ed una superficie non residenziale lorda coperta (cantine al piano seminterrato) di mq. 67,76, con altezza utile pari a m. 1,90 in un ambiente ed 1,80 nell'altro del piano seminterrato, e scoperta (balcone) di mq 1,20.

Il pavimento è in grès porcellanato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro-camera e dotati di persiane metalliche.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, idro-fognante e termico di tipo autonomo.

Nel complesso le finiture sono di tipo normale e lo stato di conservazione del cespite è da ritenersi buono sia con riguardo alle parti strutturali che allo stato d'uso delle finiture e degli impianti.

7. STATO DI POSSESSO, ONERI, VINCOLI, BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO, SPESE CONDOMINIALI

7.1 Stato di possesso dell'Immobile

Il bene pignorato non è posseduto da terzi.

7.2 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sono a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale.

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iserizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - Difformità urbanistico - edilizie;
 - Difformità Catastali.

7.2.1 Oneri e Vincoli a Carico dell'Acquirente

Le formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente consistono in:

- Nessuno accertato.

7.2.2 Oneri e Vincoli non a Carico dell'Acquirente

Le formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che non resteranno a carico dell'acquirente e che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spesa della procedura consistono in:

- pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistiche e catastali.

7.3 Verifica se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

7.4 Spese Condominiali

Sui beni pignorati non grava alcuna spesa condominiale.

gecat. Raimondo DE STEFANO

pagina n. 6 di 9

8. CRITERIO DI STIMA

Scopo essenziale della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato all'attualità e nello stato conservativo in cui versa. Pertanto, nel valutare il cespite sopra descritto si è tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche medie dei prezzi di mercato a livello locale e dell'attuale stato conservativo dello stesso.

Ciò premesso, nel valutare il cespite sopra descritto, si è tenuto conto, delle circostanze locali e si sono effettuate analisi accurate di tutti gli elementi e fattori che possono influenzarne la determinazione; infatti, nell'applicazione del metodo di stima per comparazione, si è estesa l'indagine comparativa ad immobili aventi caratteristiche similari ed affini a quello oggetto di stima, che sono state già oggetto di compravendita, ed ubicati in zone nelle quali le aspettative degli immobili sono da ritenersi paragonabili a quello che si presume possa avere l'immobile oggetto della valutazione, rilevando tali dati direttamente dal mercato immobiliare presente in città e confrontandoli con il supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e con l'ultimo listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari del 2013.

Il valore unitario per metro quadrato di superficie lorda dell'immobile rilevato sarà soggetto a riduzione praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi distinti per:

a) oneri di regolarizzazione urbanistica;

geom. Raimondo DE STEFANO

pagina n. 7 di 9





- b) stato d'uso e di manutenzione;
- c) stato di possesso;
- d) vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
- e) spese condominiali insolute.

I punti b), c), d) ed e) saranno nel seguito denominati "utenze".

VALORE COMMERCIALE:

Pertanto, tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche di finitura ed impiantistiche in dotazione, dell'ubicazione dello stesso e sulla base di quanto scaturito dalle esperite indagini nella zona relativamente alle quotazioni medie del mercato immobiliare per immobili simili, ed avendo riscontrato che il valore unitario per metro quadrato di superficie lorda dell'immobile è di € 1.250,00, si perviene al seguente valore commerciale:

- **superficie commerciale:** $\text{mq } 84,67 + (67,76 \times 0,50) + (1,20 \times 0,25) =$
= mq 118,85
- **valore unitario: € /mq. 1.250,00**
- **valore commerciale:** $\text{mq } 118,85 \times \text{€ /mq } 1.250,00 = \text{€}$
148.562,50

Al valore di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

- del 5% per tener conto della regolarità urbanistica;
- del 2% per le utenze.

Pertanto il **Valore Commerciale corretto** risulta essere:

geom. Raimondo DE STEFANO

pagina n. 8 di 9



€ 148.562,50 – (7% di 148.562,50) = € 138.163,13

ed in c.t. € 138.000,00 (diconsi Euro centotrentottomila/00)

Tanto ad evasione dell'incarico affidato.

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. invito al sopralluogo, effettuato dallo scrivente tramite a.r., indirizzate alle parti;
2. verbale di sopralluogo;
3. planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto C.T.U. in scala 1:100;
4. visura catastale;
5. planimetria catastale;
6. elaborato fotografico;
7. copia della Borsa Immobiliare, dell'anno 2013, della Camera di Commercio di Bari;
8. copia della tabella della quotazione immobiliare dell'O.M.I., riferita all'anno 2015;
9. copia elaborati della D.L.A. prot. 11419 del 27 dicembre 2006;
10. ricevuta PEC della relazione inviata al legale del creditore;
11. nota per onorario e spese dello scrivente.

geom. Raimondo DE STEFANO

