



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 948/2010 R.G.E.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott.ssa Rosa PASCULLI



promosso da:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Bari, 19 OTT. 2011
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Angela Antoniceff



CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via D. Flacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
0518927023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	3
OGGETTO DELLA PERIZIA	4
DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	4
TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI	6
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	10
REGOLARITA' EDILIZIA	10
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	11
CONCLUSIONI	13

SPAZIO LASCIATO INTENZIONALMENTE VUOTO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
 Bari, 19 OTT. 2011
 IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 Angela Antonicelli

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
 Studio Tecnico via O. Flacco 11/7
 70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
 P.Iva 05468270722



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Rosa PASCULLI nominava il sottoscritto ing. Pasquale MAURELLI, (All.to A) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Orazio Flacco 11/9, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 948/2010, promosso dalla**

& C. S.n.c. in danno della sig.l

invitandolo a comparire all'udienza

del 20.07.2011.

In tale occasione poneva al sottoscritto i quesiti riportati nell'Allegato A.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione dell'immobile oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco.

Le operazioni peritali di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 07.09.2011 alle ore 10:00 previa comunicazione inviata all'esecutata mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e al legale del creditore procedente mediante lettera fax (**All.to n.°1**) e si sono concluse nel medesimo giorno. Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto alla verifica della consistenza dell'immobile pignorato, con l'ausilio dello strumento elettronico BOSCH DLE 50, di rollina metrica e metro rigido, riscontrando la conformità dei luoghi alla planimetria catastale. Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione dell'immobile.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, per l'acquisizione della opportuna documentazione (**All.to n. 3**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Altamura per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile (**All.to n. 5**);

Le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio nella data prestabilita, e si sono svolte

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O.Flacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



Il locale è ubicato in una zona centrale della Città, in prossimità del centro storico. In particolare l'organismo edilizio sorge in una zona ben servita dal punto di vista dei servizi, in quanto nella medesima zona e raggiungibili in breve tempo si possono trovare facilmente il Palazzo del Comune, in cui sono ubicati i maggiori uffici pubblici della città, il Museo Archeologico, il Presidio Ospedaliero, chiese e scuole (come per esempio il Liceo Scientifico statale Federico II di Svevia). Per quanto riguarda i trasporti va precisato che la stazione centrale dalla quale è possibile usufruire del trasporto su rotaia non si trova nelle immediate vicinanze, mentre per il trasportogommato va detto che la via Vittorio Veneto è un'importante arteria stradale che evolve nella Via Gravina che poi confluisce nella SS 96. La zona in cui si trova l'immobile è prossima anche ad altre importanti strade cittadine quali Via Bari (SS 96) e Via Santeramo in Colle (SP 235). Il fabbricato edilizio sorge dunque in una zona ricadente nel centro cittadino, tale da risentire in parte dei dannosi effetti legati all'elevato flusso di traffico veicolare che si sviluppa specialmente durante le ore lavorative.

Il contesto urbanistico in cui è inserito l'organismo edilizio oggetto di analisi è riportato nelle prime immagini del rilievo fotografico (**All.to 2**). In particolare le prime immagini, foto n. 1 – 2, raffigurano la viabilità urbana (via Vittorio Veneto) in cui è situato l'immobile e il prospetto principale dell'organismo edilizio. Da tali immagini è possibile osservare la diversificazione delle destinazioni d'uso individuate per le unità immobiliari collocate rispettivamente al piano terra ed ai piani superiori. In particolare al piano terra sono collocate attività commerciali, mentre ai piani immediatamente superiori sono collocate le abitazioni e uffici.

Per quanto concerne il prospetto principale, dalle immagini è possibile apprendere la duplice tipologia di rifiniture adottate. In particolare per il piano terra è stato adottato un rivestimento in lastre di pietra di colore nero/grigio scuro, al di sopra del quale si erge il resto del fabbricato edilizio rifinito con un secondo tipo di rivestimento di tonalità chiara e dimensionalmente diverso da quello del piano basso. trattasi infatti di lastre più allungate, poste in opera in modo da accentuare la direzione orizzontale. I differenti piani inoltre risultano essere scanditi da strisce dai balconi, semplicemente intonacati di colore rosa.

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O. Flacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



L'ingresso al locale, **attualmente adibito a macelleria**, è caratterizzato da una porta ricavata all'interno di una vetrina, dotata di sopraluce, con telaio fisso e mobile di colore bianco (foto n. 3). Una volta entrati ci si trova nel locale commerciale con altezza interna pari a circa 3,45 metri, occupato da banco frigo e dalle attrezzature necessarie allo svolgimento della attività (frigorifero, banco carni, banco di taglio, ecc..) (foto n. 4). Sulla destra dell'ingresso si trova un gabbiotto di colore bianco, adiacente al forno a legna ricavato nella muratura e inquadrato da una cornice in mattoncini di laterizio (foto n. 5). Oltre al locale commerciale rivestito fino a 2,55 metri, è presente un retro/laboratorio, in cui è collocato il bagno (dotato di antibagno) accessibile da porta a soffietto di 70 cm e con altezza interna pari a 2,40 metri (foto n. 6-7-8) e una cella frigorifera.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura, risulta di proprietà dell'esecutata, sig.ra ma occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione in scadenza il 03/03/2012, secondo quanto riferito dall'esecutata.

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario (**All.to 3**) si attesta che:

- il **Lotto 1**, risulta intestato c.f. come da Visura Storica per immobile n. T182892 del 06/09/2011.

In più:

- ✓ Dalla documentazione depositata in Cancelleria il 15/12/2010 reperita presso l'Ufficio Provinciale di Bari del Servizio di Pubblicità immobiliare, (All. n.4) risulta che l'immobile, identificato in questa perizia come **Lotto 1** (fg.161, part. 2758), è pervenuto all'esecutata attraverso :

- permuta dei diritti di comproprietà in ragione di 8/36 a carico di nato ac

con atto del

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O.Flacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



Notaio Nicola Berloco di Altamura del 12/07/1993 trascritto ai nn.25497/19748 in data 30/07/1993. Al sig. _____ l'immobile era pervenuto con donazione dei diritti di comproprietà pari a 4/36 del _____ con atto del Notaio Nicola Berloco di Altamura in data 12/07/1993, trascritto ai nn. 25495/19746 del 30/07/1993;

- donazione dal padre, _____ :f. _____, dei diritti di comproprietà in ragione di 24/36 dell'intero posseduti e vantati dallo stesso, con atto del Notaio Nicola Berloco in data 12/07/1993, trascritto ai nn.25493/19744 del 30/07/1993 .
- Tale proprietà era giunta al sig. _____ per eredità della moglie, _____ nata ad _____ L'eredità della sig.ra _____ è stata devoluta per 1/3 al coniuge e 2/3 alle figlie (le sig.re _____ i. _____).

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta della documentazione depositata in Cancelleria in data 15/12/20101, con riferimento al ventennio precedente la data del pignoramento in oggetto (1990-2010), risultano sull'immobile di proprietà dell'esecutata, **sig.ra** _____ le seguenti formalità (**All. n. 4**):

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca a favore di Banca Popolare della Murgia Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede legale e direzione generale in Altamura c.f. 00307300723, contro _____ tra-
scritta ai nn. 25499/3154 presentata in data 30/07/1993 e variata in data 17/04/2000. Tra l'Elenco delle Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla Nota di trascrizione n.rp. 3154 del 30/07/1993 c'è L'ANNOTAZIONE PRESENTATA IN DATA 17/10/2008 AI NN. 49506/7407, TIPO DI ATTO: SURROGAZIONE ;

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O. Flaacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 10/06/1994 a favore -
in persona dell'Amministratore Unico con
sede in Barletta p.i. contro ilm
trascritta ai nn. 21680/16253 presentata in
data 04/07/1994. Tra l'Elenco delle Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità
successive relative alla Nota di trascrizione n. 16253 del 04/07/1994 c'è L'ANNOTAZIO-
NE PRESENTATA IN DATA 01/07/1997 AI NN. 22324/2115, TIPO DI ATTO: RESTRIZIONE DEI
BENI;

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di
, contro nata
ad , trascritto ai nn. 54246/34119
presentata al n. 244 in data 01/12/2010. Tra Nella SEZIONE D - Ulteriori Informazioni
si dice che: *si precisa che l'immobile descritto al Quadro B della presente nota è co-
stituito da locale al piano terra della superficie di mq. 45 circa avente accesso dalla
Via Vittorio Veneto 21/b; in catasto riportato al Foglio di mappa 161 Particella 2785
sub. 8 che, a seguito di variazione del 27/11/2001 n. 28599.1/2001 in atti dal
27/11/2001 (protocollo n. 689717) Rett. Uff. Meccanizzazione, ha assunto i seguenti
nuovi dati: Foglio 161, Particella 2758 sub.8;*

Formalità relative ad atti traslativi di diritti reali (provenienza):

- Nota di trascrizione relativa a permuta a favore c , nata ac
nato ai
e il
trascritta ai nn. 25497/19748, presentazione
del 30/07/1993;
- Nota di trascrizione relativa a donazione a favore d nato a il
contro il

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O.Fiacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



, trascritta ai nn. 25495/19746, presentazione

del 30/07/1993;

- Nota di trascrizione relativa a donazione a favore di _____ nata al _____
mura ilm _____ nato _____
ad _____ trascritta ai nn. 25493/19744,
presentazione del 30/07/1993;

- Nota di trascrizione relativa a eredità a favore _____ il _____

_____ a deceduta _____ trascritta ai nn. 41681/34452, presentazione
del 22/12/1984.

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sull' immobile oggetto di
valutazione, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione**, dopo la vendita, sono le se-
guenti:

- Ipoteca a favore di Banca Popolare della Murgia Società Cooperativa a responsabilità
limitata contro _____ trascritta ai nn. 25499/3154 presentata in data
30/07/1993 e variata in data 17/04/2000;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 10/06/1994 a favore di _____
contro _____ trascritta ai nn. 21680/16253 pre-
sentata in data 04/07/1994;
- Atto di pignoramento immobiliare a favore di _____

_____, trascritto ai nn. 54246/34119 presentata al

nn. 244 in data 01/12/2010.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Il locale oggetto di stima, è attualmente occupato da terzi ed adibito ad attività commerciale, più precisamente da una macelleria. Da quanto affermato dalla sig.ra [redacted] e da suo marito [redacted], è stato comunicato ai locatari che non sarà rinnovato il contratto di affitto del tipo 6+6 (stipulato in data 03/03/2000) in scadenza il 03/03/2012. Il canone di locazione, da quanto affermato dall'esecutata e da suo marito è di circa €. 360,00. A tal proposito, durante l'ispezione dell'immobile, i coniugi hanno fornito copia della ricevuta di versamento della rata di locazione n.05 del 03/05/2010 pari a € 379,07, pagata dal sig. [redacted], conduttore della macelleria e copia del modello di pagamento dell'imposta regionale del contratto di locazione del 30/03/2000 (All. n. 6). La sig.ra [redacted] fa presente inoltre che la quota condominiale si attesta su 10 – 15 €/mese e che sono state deliberate dal condominio spese straordinarie per la ristrutturazione dello stabile e che la sua quota residua da pagare ammonta a circa €. 5.000,00.

Non risultano, per quanto è stato possibile accertare, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, né tantomeno atti di asservimento urbanistico.

REGOLARITA' EDILIZIA

Ai i dati contenuti nel Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 231/2002 (fornito dall'esecutata) rilasciato dal Dirigente della Ripartizione Tecnica vista la domanda presentata dalla sig.ra [redacted] prot. N. 12417, sono seguite lunghe ed articolate indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (All. n.5). In data 13/10/2011 è stata ottenuta parte della documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di stima. Infatti trattandosi di pratiche edilizie molto vecchie è stato possibile reperire solo la Dia prot. N. 23878 del 13/08/2002 per lavori di *manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi della L. n. 662 del 23/12/1996 e s.m.i.* Il fabbricato in cui insiste il locale risulta legittimato da Concessione Edilizia prot. N.° 18686 del 30/12/956 (così come riportato nel Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 231/2002 rilasciato dal Comune di Altamura). L'immobile è stato dichiarato agibile in data 19.12.2002.

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
 Studio Tecnico via O. Flacco 11/7
 70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
 P.Iva 05468270722



METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA - LOTTO 1

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, è stato utilizzato il **critero di stima comparativo**, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** nel Comune di Altamura; (**All.to n.7**)
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, (**All.to n. 8**)

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti ai singoli lotti tengono conto dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, ufficio, negozio, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario per l'unità immobiliare in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- delle quotazioni fornite dalle **Agenzie Immobiliari locali**, secondo le quali per unità immobiliari

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O.Flacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



liari simili il costo al mq può essere mediamente pari a €/mq 1.700;

- dai valori di mercato della **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, per cui il valore di riferimento varia da un minimo di €/m² 1.650 a un max. di €/m² 1.900.

Quindi, si è determinata la superficie commerciale alla quale applicare i valori unitari di mercato, dopo aver evidenziato la superficie utile di ogni ambiente

LOTTO 1	Fg. 161 p.la 2758 sub. 8
AMBIENTE	Sup. Utile (m ²)
Locale macelleria	31,94
Retro/Laboratorio	29,32
Antibagno + Bagno	0,98 + 0,985

LOTTO 1 - Sup.comm. (lorda) = 73,32 m²

Analizzati dunque il contesto urbanistico – edilizio centrale in cui si colloca il Lotto, tenendo anche conto delle le caratteristiche morfologiche - costruttive dell'unità immobiliare oggetto di analisi, locale in stabile che comunque si presenta in buone condizioni manutentive, le valutazioni fornite dalle agenzie immobiliari e dalla Banca Dati dell'OMI, è lecito assumere come costo unitario: **€/m² 1.700,00**.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del **Lotto 1** risulta essere il seguente:

Lotto 1 VALORE TOTALE = €/m² 1.700,00 x m² 73,32 = € 124.644,00

Diconsi Euro centoventiquattromilaseicentoquarantaquattro/00

In accordo al quesito 3.f), va effettuato un adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Quindi:

15% di € 124.644,00 = € 18.696,60

Pertanto il valore finale del Lotto al netto delle decurtazioni sarà il seguente:

Lotto 1 - VALORE TOTALE = 124.644,00 – 18.696,60 = 105.947,40 €

Diconsi Euro centocinquemilanovecentoquarantasette/40

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O. Flacco 11/7
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



Non si ritiene necessario applicare un'ulteriore decurtazione in relazione allo stato di fatto e di diritto dell'immobile atteso che il contratto di affitto è in scadenza (marzo 2012).

CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, per l'accertamento della destinazione urbanistica;

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 14 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con osservanza

Il C.T.U.
Dott. Ing. Pasquale Maurelli

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via O.Flacco 117
70124 - Bari Telefono e fax 080 2373526
P.Iva 05468270722



Allegati:

All. n.	A	Provvedimento di nomina e Verbale di giuramento
All. n.	1	Comunicazione inizio operazioni peritali – Verbale di sopralluogo
All. n.	2	Rilievo fotografico
All. n.	3	Estratto di mappa , e visura catastale
All. n.	4	Documentazione della Conservatoria dei RR.II. depositata in Cancelleria il 15/10/2010
All. n.	5	Documentazione rilasciata dal Comune di Altamura
All. n.	6	Copie della documentazione fornita dall'esecutata
All. n.	7	Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari
All. n.	8	Quotazioni Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) per negozi