

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 52/2013
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. NICOLA MAGALETTI



PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE

promossa da

UNICREDIT s.p.a.

contro

XXXXXXXX XXXXXX XXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN ALTAMURA (BA)

ALLA VIA 2 GIUGNO N°32, PIANO INTERRATO

(Foglio 160, particella 749, sub 48)

LOTTO 1.3

C.T.U. Arch. Rocco GUERRA

Piazza Giovanni XXIII n. 8 - 70019 Triggiano (BA)

tel. 080/4681643 fax. 080/4623900 cell. 3347150067

email: architettoguerra@libero.it

INDICE

Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali



LOTTO 1.3 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1.0 Identificazione del Bene oggetto di stima	pag. 5
1.1 Dati catastali	pag. 5
1.2 Confini	pag. 4
2.0 Descrizione analitica dell'immobile	pag. 5
2.1 Caratteristiche costruttive	pag. 5
2.2 Consistenza del bene oggetto di stima	pag. 6
2.3 Stato di manutenzione e conservazione	pag. 6
3.0 Stato di possesso e Provenienza	pag. 6
3.1 Provenienza	pag. 7
4.0 Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 8
5.0 Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sul bene oggetto della stima	pag. 8
5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 8
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura	pag. 9
5.3 Altre informazioni utili per l'acquirente	pag. 10
6.0 Valutazione del Prezzo di Mercato	pag. 10
7.0 Conclusioni	pag. 13

ALLEGATI



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2013
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: Dr. NICOLA MAGALETTI

UNICREDIT s.p.a.
contro

XXXXXXXX XXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXX



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il G.E., Dr. NICOLA MAGALETTI, nominava il sottoscritto Arch. ROCCO GUERRA, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari con il n. 2840, C.T.U. nella epigrafata procedura esecutiva.

In data 02/07/2013 il sottoscritto compariva davanti al G.E.; in tale data, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissivo di rito, il medesimo veniva a conoscenza dell'incarico a cui doveva procedere, cioè *"alla stima del bene pignorato, oltre all'effettuazione di ulteriori accertamenti"*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver studiato il fascicolo per trarre elementi utili alle indagini, si è constatato che l'immobile da periziare è sito in Altamura (BA) alla via 2 Giugno n°32, piano interrato, denominato lotto 1.3 nella presente perizia.

Il lotto oggetto di stima è un locale ad uso deposito.

Con lettere raccomandate a.r. (cfr. All. 1) del 06/08/2013 venivano comunicate al debitore esecutato, proprietario dell'immobile in oggetto, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, ed al creditore procedente UNICREDIT, rappresentato dall'avv. Pinto Pasquale Fabio, la data del sopralluogo per il giorno 19 Agosto 2013 alle ore 09:30.

Il debitore, chiedeva via filo di posticipare il sopralluogo, accordato per il giorno 02/09/2013 alle ore 09:30 (cfr. All. 2).



Il sottoscritto si è recato presso gli Enti Pubblici (Comune di Altamura (BA) e Catasto provinciale di Bari) al fine di ottenere tutte le informazioni riguardanti l'immobile da periziare.

In data 04/07/2013, lo scrivente ha inviato nota fax al notaio Stigliano per avere copia di atti inerenti all'immobile in oggetto, ritirati presso la sua sede di Altamura in data 10/07/2013.

In data 16/07/2013, lo scrivente ha avanzato presso il comune di Altamura (BA) richiesta di tutta la documentazione tecnica necessaria, nello specifico copia della concessione edilizia e successive varianti e integrazioni, acquisite in data 25/07/2013, successivamente ritirate presso la copisteria di fiducia del comune di Altamura il 30/07/2013 (cfr. All. 7).

In data 18/07/2013, lo scrivente si è recato presso il notaio Fornaro per ritirare copia di atti richiesti telefonicamente.

In data 22/07/2013, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, il C.T.U. ha acquisito elaborati planimetrici e visure catastali (cfr. All. 5 - 6).

In data 28/08/2013, presso l'Agenzia dell'Entrate di Bari, sono state eseguite ispezioni ipotecarie (cfr. All. 8).

CIO' PREMESSO
il C.T.U. presenta la:
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Lotto 1.3:

COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX sita in Altamura (BA) alla via 2 Giugno n°32.

1.0 Identificazione del Bene oggetto di stima

L'immobile, come illustrano la planimetria allegata (cfr. All. 3), nonché il rilievo fotografico (cfr. All. 4), è costituito da locale ad uso deposito al primo piano interrato.



1.1 Dati catastali

L'immobile è censito nel N.C.E.U. della provincia di Bari (cfr. All. 6):

	Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Altamura	160	749	48	D/8			1.837,50 €

1.2 Confini

L'unità immobiliare confina a nord con via 2 giugno, a est con 1° traversa via 2 Giugno, a ovest e a sud con altre proprietà.

2.0 Descrizione analitica dell'immobile

Il bene oggetto di stima è sito in Altamura (Bari) in posizione angolare tra via 2 Giugno e la 1° traversa di via 2 Giugno ed è costituito da un locale ad uso deposito al primo piano interrato. Lungo i muri perimetrali, confinanti con via 2 Giugno e 1° traversa di via 2 Giugno, sono presenti luci legali. Il locale è privo di divisioni interne, se non per i muri di chiusura del vano scala condominiale, ubicati in posizione centrale. L'accesso all'immobile è garantito da rampa comune ad altro immobile sottostante quello oggetto di stima. L'accesso è garantito da apertura dotata di saracinesca. Il manufatto presenta un discreto grado di finitura complessivo rispetto alla sua destinazione d'uso e al momento del sopralluogo è risultato libero (cfr. All. 4).

2.1 Caratteristiche costruttive

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante	Struttura a telaio in c.a.	Buono
Murature perimetrali	Tompagnature in termo-laterizio	Discreto
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato	Buono
Pavimenti	Pavimento industriale	Buono
Infissi esterni	Alluminio e saracinesca in acciaio	
Impianto elettrico	Sottotraccia - Da un esame a vista risponde alla normativa vigente	Buono

2.2 Consistenza del bene oggetto di stima

Dalle misurazioni effettuate in loco, si è constatato e calcolato che l'immobile in oggetto presenta le seguenti superfici:

Locale	Sup. lorda (mq)	Sup. netta (mq)	Coeff. di differenziazione	Superficie commerciale (mq)
PIANO INTERRATO				
Deposito	505,44	459,19	1	505,44
Vano tecnico1	15,26	12,82	1	15,26
Vano tecnico2	22,94	16,48	1	22,94
TOTALE				543,64

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica oltre alla superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale (catastale)* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

2.3 Stato di manutenzione e conservazione

All'indagine l'immobile è apparso in condizioni discrete.

3.0 Stato di possesso e Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta in virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 29 settembre 2002 repertorio numero 47440, presentata in data 23 ottobre 2002 ai numeri 45691/32732 a favore XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.n.c. (cfr. All. 8).

Titolarità della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento *(Di seguito ispezioni ipotecarie, le trascrizioni complete sono presenti nell' All. 8).*

ritto a Bari il 24 aprile
., codice fiscale 00348
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX

to ingiuntivo notificato
011 repertorio numero 18

to ingiuntivo notificato
011 repertorio numero 18

XXXXXXXX XXXX codice f

mente in data 30 giugno
data 06 luglio 2005 ai n

Siena codice fiscale 00884060526 contro XXXXXXXXXX XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 19 maggio 2003 repertorio numero 48849, iscritta a Altamura (BA) in data 28 maggio 2003 ai numeri 24159/4327 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena codice fiscale 00884060526 contro XXXXXXXXXX XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Trascrizione atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 29 settembre 2002 repertorio numero 47440, iscritta a Altamura (BA) in data 23 ottobre 2002 ai numeri 45691/32732 a favore XXXXXXXXXX XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX di XXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.n.c..

- Trascrizione di divisione atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 18 settembre 1987, registrato a Bari in data 08 ottobre 1987 al numero 3680, a favore XXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Trascrizione di compravendita, atto tra vivi a rogito dal notaio Nicola Berloco in data 24 novembre 1977 repertorio numero 47540/12046, registrato in data 23 dicembre 1977 ai numeri 30957/27182 a favore XXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4.0 Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, si è riscontrato che l'immobile è stato realizzato con progetto come da Concessione Edilizia n°881 del 1979 e successiva Sanatoria 98C del 1988 (cfr. All. 7).

5.0 Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sul bene oggetto della stima

5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali
Dall'esame della documentazione nulla è emerso
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
Dall'esame della documentazione nulla è emerso
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
Dall'esame della documentazione nulla è emerso
- Difformità urbanistico-edilizie
Dall'esame della documentazione nulla è emerso
- Difformità catastali
Dall'esame della documentazione nulla è emerso
- Altri pesi, limitazioni d'uso, servitù, oneri
Dall'esame della documentazione nulla è emerso

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Dall'allegato fascicolo di parte e dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari per il bene oggetto di stima, risulta quanto segue (cfr. All. 8).

- Iscrizione n°14844/11163 del 24 aprile 2013 Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficio Giudiziale Tribunale di Bari sezione distaccata Altamura a favore di UNICREDIT S.P.A., codice fiscale 00348170101.

- Iscrizione n°50519/10104 del 9 dicembre 2011 Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A., codice fiscale 00604840777, per capitale di € 418.623,99 più interessi e spese per un totale di € 500.000,00.

- Iscrizione n°44613/9073 del 27 ottobre 2011 Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari sez. Altamura a favore

, codice fiscale , per capitale di € 60.314,40 più interessi pari a € 700,00 e spese pari a € 5.985,60 per un totale di € 70.000,00.

- Iscrizione n°10927/2667 del 11 marzo 2011 Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari a favore di UNICREDIT S.P.A., codice fiscale 00348170101, per capitale di € 1.086.000,00 più interessi pari a € 290.000,00 e spese pari a € 40.000,00 per un totale di € 1.416.000,00.

- Iscrizione n°35061/9086 del 06 luglio 2005 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., codice fiscale 00884060526, per capitale di € 150.000,00 più interessi e spese per un totale di € 300.000,00.

- Iscrizione n°24159/4327 del 28 maggio 2003 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., codice fiscale 00884060526, per capitale di € 670.000,00 più interessi e spese per un totale di € 1.340.000,00.

5.3 Altre informazioni utili per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione
Dall'esame della documentazione nulla è emerso.
- Spese Condominiali scadute e non pagate
Dall'esame della documentazione nulla è emerso.
- Cause in corso
Dall'esame della documentazione nulla è emerso.

6.0 Valutazione del Prezzo di Mercato

Il valore più probabile di mercato, del locale oggetto della stima, avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (SV/Sp) S_{px}$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, SV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Sp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, S_{px} è la superficie dell'immobile oggetto di stima. Da un'indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e la Camera di Commercio di Bari-Borsa Immobiliare, si è potuto evidenziare un rapporto tra prezzo richiesto e superficie catastale compreso tra €/mq 750,00 e €/mq 950,00, valori questi peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente.

Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso, e ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto di parametri quali la destinazione d'uso, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità o meno al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi. Nel caso in esame l'immobile presenta una discreta illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti, un discreto grado di rifinitura dei materiali, nel complesso uno stato di conservazione buono.

Gli elementi a base della stima sono quindi:

COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXX XXXXXXXX sita in Altamura (BA) alla via 2 Giugno n°32.

S.C. - Superficie Commerciale (Catastale)

PIANO INTERRATO

Locale deposito 543,64 mq circa

Ubicazione: Zona Semicentrale

Edificio ubicato in zona semicentrale.

Caratteristiche di classamento: **Locale interrato. Categoria D/8**

In relazione al locale in oggetto, sulla base dell'indagine di mercato enunciata, tenendo conto della zona semicentrale, attrezzata di servizi ed esercizi commerciali, di discreta frequentazione e di un discreto livello delle finiture, attesi, inoltre, il facile accesso alla stessa unità, appare congruo e prudentiale assumere, per la superficie coperta, un valore pari a €/mq 800,00 che, moltiplicato per la superficie commerciale (catastale) totale di mq 543,64 circa, fornisce il valore di mercato pari a:

Superficie coperta mq 543,64 x €/mq 800,00 = € 434.912,00

Valore locale: € 434.912,00

Al valore di mercato di € 434.912,00, corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare:

- *un abbattimento forfettario del 15% pari a € 65.236,80*, tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

€ (434.912,00 - 65.236,80) = € 369.675,20

e quindi il valore di diritto è pari a € 369.675,20, in CTU € 369.600,00 (trecentosessantanovemilaseicento/00)

In conclusione, il patrimonio immobiliare analizzato di cui alla presente stima, relativamente al valore di diritto, risulta determinato con il seguente valore:

Lotto 1.3	COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXX XXXXXXXX sita in Altamura (BA) alla via 2 Giugno n°32.	€ 369.600,00
----------------------	---	---------------------

7.0 Conclusioni

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

- analizzato la documentazione in atti;
- visionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati per l'acquisizione delle planimetrie catastali;
- effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare per le visure ipotecarie;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (BA) per l'accertamento della regolarità urbanistica.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento, sia i parametri necessari per effettuare gli accertamenti dell'immobile, così come sopra riportati.

Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e integrazione, rassegnando la presente relazione in uno ai relativi allegati ed alla specifica di onorario.

Con osservanza

Triggiano, 27/09/2013

Il C.T.U.
Arch. Rocco Guerra