

TRIBUNALE DI BARI
28 MAR 2013
CAUSIDA FINANZIARIA
Francia
Fresta

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 480/2011
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. NICOLA MAGALETTI



PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE
promossa da
UGF BANCA S.P.A.
contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN BARI
ALLA VIA FRANCESCO CURZIO DEI MILLE n°27

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	pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
LOTTO 4 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA	
1.0 Identificazione del Bene oggetto di stima	pag. 4
1.1 Dati catastali	pag. 4
1.2 Confini	pag. 5
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. 7
3.0 Stato di possesso e Provenienza	pag. 7
3.1 Provenienza	pag. 7
4.0 Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 7
5.0 Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sul bene oggetto della stima	pag. 9
5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 9
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura	pag. 10
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. 480/2011
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: Dr. NICOLA MAGALETTI

UGF BANCA S.P.A.

contro

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 19/10/2012 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 riguarda un immobile ad uso deposito sito in Bari alla via Francesco Curzio dei Mille n°27, denominato ai fini della presente perizia lotto 4.

Con lettere raccomandate a.r. (cfr. all. 1) del 05/11/2012 veniva comunicata al debitore esecutato, proprietario dell'immobile in oggetto, _____, ed al creditore procedente, UGF Banca s.p.a., rappresentata dall'avv. Piscopo Francesco M., la data del sopralluogo, fissata per il giorno 28/11/2012 alle ore 17:00 presso l'immobile in oggetto. Durante il sopralluogo presso altro lotto, il sig. _____ ha chiesto, per impegni lavorativi, di posticipare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 30/11/2012 alle ore 16.00, richiesta accolta dallo scrivente.

In data 30/11/2012, durante sopralluogo di altro lotto, il sig. ha richiesto, ancora una volta, di posticipare la data degli accertamenti al 5/11/2012 ore 15.00, giorno in cui si sono effettivamente svolti i rilievi metrici e fotografici.

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

In data 31/10/2012, presso all'Agenzia del Territorio di Bari, il CTU ha acquisito le visure catastali, gli estratti di mappa e l'elaborato planimetrico (cfr. All. 5,6).

In data 02/11/2012, presso l'Agenzia dell'Entrate di Bari, sono state acquisite le dovute ispezioni ipotecarie (cfr. All. 8).

In data 19/12/2012, il sottoscritto si è recato presso l'archivio di stato di Bari per la ricerca di tutta la documentazione edilizia (cfr. All. 7).

CIO' PREMESSO
il C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Lotto 4:

COMUNE di BARI (BA) - immobile sito in Bari alla via Francesco Curzio dei Mille n°27

1.0 Identificazione del Bene oggetto di stima

Lotto 4: L'immobile, come illustra la planimetria allegata (cfr. All. 3) nonché il rilievo fotografico (cfr. All. 4), è destinato ad uso deposito.

1.1 Dati catastali

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

Sez.Urb.	Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Bari	85	249	2	C/2	4	72 mq	€ 539,18

1.2 Confini

L'immobile confina a nord con il vano scala/androne del condominio appartenente allo stesso fabbricato, a sud con l'immobile di altra unità. A est confina con via F.sco Curzio dei Mille.

2.0 Descrizione analitica dell'immobile

Il bene oggetto di stima è definito catastalmente in magazzini e locali di deposito (cfr. All. 4 - foto 1); attualmente è destinato impropriamente ad uso abitazione.

Dal civico n°27 di via F.sco Curzio dei Mille si accede all'unità così disimpegnata: camera da letto (cfr. All. 4 - foto 2), vano adibito a soggiorno (cfr. All. 4 - foto 9,10,11), cucina/pranzo (cfr. All. 4 - foto 6,7) con bagno in adiacenza. Dalla cucina, attraverso una porta blindata (cfr. All. 4 - foto 6,8) si accede al vano scala condominiale (cfr. All. 4 - foto 3,4,5). Allo stato attuale l'immobile risulta in condizione buone.

Lo stato dei luoghi è rappresentato in planimetria (cfr. All. 3)

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	Buono
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Buono
Copertura	Solaio latero-cementizio calpestabile	Discreto
Prospetti	Intonaco civile per esterni pitturato al quarzo	Discreto
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato	Buono
Pavimenti	Gres porcellanato	Buono
Rivestimenti	Ceramica	Buono
Infissi interni	Porta d'ingresso blindata e porte interne in legno,	Buono
Infissi esterni	Anticorodal nero su strada e serranda	Discreto

Impianto elettrico	Sottotraccia - Da un esame a vista non corrisponde alla normativa vigente	Mediocre
Impianto idrico-fognario	Collegato alla rete urbana dell'acquedotto e fognatura	Buono
Impianto termico	Assente	
Impianto citofonico	Presente	Discreto
Elementi supplementari	Ingresso da vano scala Ingresso da fronte strada	Discreto 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 TERRA				
Camera da letto	20,29	16,86	1	20,29
Soggiorno	29,76	24,64	1	29,76
Cucina	22,15	18,79	1	22,15
Bagno	7,12	4,86	1	7,12
TOT.				79,32

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 buone.

3.0 Stato di possesso e Provenienza

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla signora
. Il locale è adibito impropriamente ad uso abitazione e allo scrivente non è stato esibito alcun contratto di locazione o comodato.

3.1 Provenienza

Titolarietà della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (cfr. All. 8):

- Verbale di pignoramento immobile notificato dall'ufficio Giud. c/o Tribunale di Bari in data 17 maggio 2011 repertorio numero 2685/2011, trascritto a Bari il 06 giugno 2011 ai numeri 24660/15573 a favore di UGF BANCA SPA con sede a Bologna codice fiscale 03719580379 contro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato Tribunale di Ravenna in data 02 aprile 2011 repertorio numero 377/2011, trascritto a Ravenna il 13 aprile 2011 ai numeri 16482/3812 a favore di UGF BANCA SPA con sede a Bologna codice fiscale 03719580379 contro

- Trascrizione a favore di compravendita, atto a rogito Mazza Francesco di Valenzano (BA) in data 13 ottobre 2003 repertorio numero 25701/11746, iscritta a Valenzano (BA) in data 30 ottobre 2003 ai numeri 48961/34364 a favore di
contro

4.0 Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito di accertamenti presso l'Archivio di Stato, l'immobile risulta legittimato con Licenza n. 1429 del 09 dicembre 1960 (cfr. All. 7).

Dopo aver esaminato attentamente le documentazioni, è risultato che, in origine, l'intero piano terra era un unico locale indiviso. Dal Sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'originario locale è stato frazionato in due unità di cui una di queste è il locale oggetto di stima. (come citato nel punto 5.1, difformità urbanistico-edilizie).

Pertanto, si precisa che per regolarizzare l'immobile è necessario presentare domanda di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ al comune di Bari. Di seguito si specificano gli articoli del testo unico dell'edilizia, procedura e sanzioni.

"Decreto legislativo 6/6/2001 n.378 - Disposizioni legislative in materia edilizia (Testo B) (G.U. 20/10/2001 n.245)

Articolo 36 (L) Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irraggiungimento delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di obolazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzata in parziale difformità, l'obolazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata."

Articolo 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (5)

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro. (5)

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irraggiungimento della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro di cui al comma 2. (5)

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento

della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. (5)

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. (5)

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

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 delle documentazioni acquisite presso l'archivio di stato in origine l'intero piano terra era unico locale indiviso. Dal Sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'originario locale è stato frazionato in due unità e il locale oggetto di stima è una di queste (crf. All. 7).
- Difformità catastali
Dall'esame della documentazione si è riscontrato che la divisione interna è totalmente difforme dallo stato dei luoghi.
- 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 24660/15573 del 06 giugno 2011 - Verbale di pignoramento a favore di UGF BANCA SPA con sede a Bologna.

- Iscrizione n° 16482/3812 del 13 aprile 2011 - Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di UGF BANCA SPA con sede a Bologna.

5.3 Altre informazioni utili per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione
Dall'esame della documentazione è emerso che la quota mensile condominiale è di 23,00 euro ed 5,00 euro/mensile quota straordinaria di fondo cassa (cfr. All.11).
- Spese Condominiali scadute e non pagate
Dall'esame della documentazione è emerso l'esecutato deve al condominio delle quote condominiali in mora pari a 864,21 euro aggiornato al 18 Marzo 2013 (cfr. All.11).
- Cause in corso
Dall'esame della documentazione nulla è emerso.

6.0 Valutazione del Prezzo di Mercato

Il valore più probabile di mercato del fabbricato 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 da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.500,00, 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, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche del prospetto esterno, 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 al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona, la presenza di servizi. Nel caso in esame l'immobile presenta una pessima illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti, un buon grado di rifinitura dei materiali, nel complesso uno stato di conservazione buone. Inoltre, il fabbricato, rispetto all'intorno urbano, si colloca in una zona semiperiferica ben collegata con il centro cittadino, la zona è adeguatamente provvista di esercizi commerciali e pubblici.

Gli elementi a base della stima sono quindi:

COMUNE di BARI (BA) - immobile sito in Bari alla via Francesco Curzio dei Mille n°27

S.C. - Superficie Commerciale (Catastale)

PIANO TERRA

79,32 mq

Ubicazione: Zona Semiperiferica

Edificio di costruzione semiperiferica in stato di conservazione buona.

Caratteristiche di classamento. **Deposito. Categoria C/2 classe 4**

In relazione all'immobile in oggetto, dall'indagine di mercato enunciata, tenendo conto della zona semiperiferica attrezzata di servizi ed esercizi commerciali di discreta frequentazione, del livello buono delle finiture, appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a €/mq 1.500 che, moltiplicato per la superficie commerciale (catastale) totale di mq 79,32 fornisce il valore di mercato pari a

$$\text{mq } 79,32 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 118.980,00$$

Al valore di mercato di € 118.980,00, corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare:

- *un abbattimento forfettario del 15%* pari a **€ 17.847,00**, tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta, nonché, infine, della situazione debitoria nei confronti del condominio.

$$\text{€ } (118.980,00 - 17.847,00) = \text{€ } 101.133,00$$

e quindi il valore di diritto è pari a € 101.133,00 in c.t. **€ 101.000,00 (Centounomila/00)**

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

Lotto 4	Immobile sito in Bari alla via Francesco Curzio dei Mille n°27	€ 101.000,00
--------------------	---	---------------------

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 Bari 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, 22/03/2013

Il C.T.U.
Arch. Rocco Guerra



INDICE ALLEGATI LOTTO 4

- All. 1. Copia raccomandate A/R
per comunicazione inizio operazioni peritali
- All. 2. Verbale di sopralluogo
- All. 3. Rilievo planimetrico
- All. 4. Rilievo fotografico
- All. 5. Planimetrie catastali
- All. 6. Visure catastali
- All. 7. Concessioni Edilizie
- All. 8. Ispezioni ipotecarie
- All. 9. Atti di provenienza
- All. 10. Visura Camerale
- All. 11 Versamento quote condominiali in mora
- All. 12. Attestazione invio perizia alle parti

Triggiano, 25/02/2013

Il C.T.U.
arch. Rocco Guerra

