

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Supplemento alla Perizia di stima nel procedimento di esecuzione immobiliare,
iscritto sotto il n. 1243/96 del ruolo generale delle esecuzioni
PROMOSSO

da **BANCA COOP. DI CREDITO CONVERSANO**

Il sottoscritto dott. Ing. Vito BELLOMO, iscritto nell'Albo degli Ingegneri della
Provincia di Bari e in quello dei Periti del Tribunale di Bari, ha ricevuto dal Notaio
Dott. Paolo Di Marcantonio, delegato alla vendita da parte del G.E. dott. E. Scoditti,
formale incarico di integrazione alla relazione peritale ricevendo i **seguenti quesiti**:

1. indicazione dei dati catastali relativi alla porzione immobiliare da
alienare nell'ambito della procedura esecutiva;
2. precisazione delle violazioni urbanistiche ai sensi e per gli effetti della
vigente normativa;
3. quantificazione del valore di stima.

In merito a ciascuno dei quesiti lo scrivente relaziona quanto segue:

QUESITO N. 1

**INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI RELATIVI ALLA PORZIONE IMMOBILIARE DA
ALIENARE NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA;**

L'immobile oggetto di esecuzione è indicato nella relazione del Notaio LADISA
Giuseppe del 6.7.2000 con i seguenti dati:

Sez. BA Foglio 4 Particella 445 Sub 11, via Napoli n. 378/G piani 1-2-S1, ZC 2,
Variatione n. 2638.001.90 del 6 luglio 1990 in atti dal 16 luglio 1990 per fusione ed
ampliamento, i subalterni 5 e 10 hanno dato origine al subalterno 11.

Dall'esame della denuncia di variazione n. 2638 del 6.7.90 ed allegata planimetria si evince lo stato di consistenza complessivo dell'immobile quale risultato della fusione dei sub 5 e sub 10 della p.lla 445. (cfr all. 1)

Il sub 5 si riferisce alla porzione immobiliare acquistata per atto di Cv a rogito notar Ettore CARDINALI del 12/12/83 rep. 125205, reg.to a Bari il 23.12.83 al n. 25789. (cfr all. 2)

Il sub 10 si riferisce alla porzione immobiliare acquistata per atto di cv a rogito dott. Ersilio Caggianelli del 30.3.1989 reg.to a Bari il 14.4.1989 al n. 5055 (cfr all. 3) e risulta derivata da frazionamento dei sub 7 ed sub 8 a seguito di denuncia di variazione n. 37B del 13 gennaio 1988 effettuato da [redacted] (cfr all. 4), in vista di trasferimento della zona di seminterrato che venne venduta alla Signora [redacted] con l'atto pubblico soprarichiamato.

Per cui catastalmente alla data del 6.7.2000 (data della relazione del Notaio Ladisa) l'immobile risulta correttamente indicato con i seguenti dati:

Foglio 4 p.lla 445 sub 11 zona 3 categ. A/7 Classe 3, vani 11, rendita L. 4.180.000

In data 27.04.2005 con denuncia di variazione acquisita con protocollo n. BA0162593 (cfr all. 5), presentata per ottenimento di condono edilizio di cui si dirà in seguito, l'Agenzia del Territorio provvede d'ufficio alla modifica dei dati identificativi catastali dell'immobile che si riportano come segue:

Foglio 4 p.lla 445 sub 12 zona 2 categ. A/7 Classe 3, vani 15, Sup. catastale 379,

rendita € 3.408,62 via Napoli n. 378 piano S1-1-2.

I dati di cui sopra sono i medesimi indicati nella relazione depositata in data 01.08.2005 presso la Cancelleria competente e pertanto vengono riconfermati in questa sede.

QUESITO N. 2

PRECISAZIONE DELLE VIOLAZIONI URBANISTICHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA VIGENTE NORMATIVA

Come abbiamo riferito innanzi la attuale consistenza immobiliare deriva dalla fusione di due separati cespiti, così pervenuti all'odierna eseguita e precisamente:

1. Atto di C. a rogito dott. Ettore Cardinali del 12.12.1983 rep 125205 reg.to a Bari il 23.12.83 al n. 25789 (cfr all. 2) con la quale [redacted] acquistava da [redacted] porzione della casa bifamiliare sita in periferia di Bari, in via Napoli dal quale ha l'accesso al numero civico 378/gcostituita da tre locali di piano seminterrato, da due vani, ingresso e gabinetto al piano rialzato, da tre piccoli vani e gabinetto al primo piano, nonché dal pertinenziale ed annesso cortile in parte adibito a posteggio.....denunciata ...con scheda protocollata all'UTE di Bari in data 11.09.79 al n. 6829;

Tale immobile era pervenuto ai [redacted] e rogito Notario Caggianelli Esilio del 27.11.1980 in cui si fa riferimento alla dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Bari in data 30 Agosto 1979. (cfr all. 6)

In detto certificato di abitabilità si precisa che la destinazione dei locali a piano seminterrato è ad **"uso deposito"**

2. Atto di Cv a rogito dott. Esilio Caggianelli del 30.03.1989 rep 54448/15480 reg.to a Bari il 14.4.1989 al n. 5055/V (cfr all. 3) con la quale [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

acquistava porzione del piano seminterrato sottostante all'appartamentino in piano rialzato quanto compravenduto ha assunto l'identificativo fg 4 p.lla 445/10.

Per detto cespite la parte venditrice ([REDACTED]) presentò domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 20.12.1985 prot. 100751 n. progressivo 0410569206 per mutamento di destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito **ad attività turistico-ricettiva.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Detta porzione di immobile veniva unificata con il corrispondente piano interrato dell'immobile , già posseduto dalla [REDACTED] (sub 5) di cui al [REDACTED] attraverso la apertura di varchi-porta nonché la chiusura di comunicazioni al sovrastante piano:

Attualmente come risulta dalla descrizione dei luoghi a seguito di visita , l'intero piano seminterrato viene adibito a funzioni residenziali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esecutata ha provveduto a richiedere al Comune di Bari definizione di illecito edilizio in data 09.12..2004 ai sensi della L. 24.11.2003 n. 326 e L.R: 23.12.2003 n. 28 relativamente alla realizzazione a piano rialzato di una veranda adibita a cucina e montaggio di un gazebo con copertura a teli, ottenendo relativo permesso di costruire in sanatoria n. 6340 in data 05.05.06 (cfr all. 7). A seguito di tale ampliamento è intervenuta da parte dell'Agenzia del Territorio variazione catastale d'ufficio con i seguenti dati aggiornati:

Foglio 4 p.lla 445 sub 12 zona 2 categ. A/7 Classe 3, vani 15, Sup. catastale 379,

rendita € 3.408,62 via Napoli n. 378 piano S1-1-2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto le violazioni urbanistiche da sanare consistono in :

[REDACTED] e di due distinte unità immobiliari in assenza di autorizzazione (oggi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DIA) e precisamente l'unificazione dei sub. 5 e 10 che hanno generato il sub. 11;

- Modifica di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato dalle originarie rispettive destinazioni a **deposito** (seminterrato del sub. 5) e **turistico ricettivo** (sub 10) alle odierne **funzioni residenziali**.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO N. 3

QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto ritiene di confermare il valore riportato nella propria relazione di stima datata 01.08.2005 e complessivamente indicato in € **718.900,00** (diconsi Euro Settecentodiciottomila-novecento//00), anche al fine di tener conto delle variazioni in aumento del mercato immobiliare a distanza di due anni dalla precedente stima.

Tale valore aveva tenuto conto della irregolarità edilizia di cui alla denuncia del 09.12.2004 che successivamente ha ricevuto regolare accoglimento con il rilascio del permesso in sanatoria n. 6340 in data 05.05.06.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tuttavia alla luce delle ulteriori irregolarità edilizie evidenziate al punto 2, sanabili sul piano amministrativo, andrà valutato un onere a carico dei terzi subentranti pari ad un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del valore innanzi esposto.

In considerazione di quanto innanzi esposto, l'immobile pignorato potrà essere offerto al prezzo di € **700.000,00** (euro settecentomilavirgola00).=

Allegati n. 7

Bari, 07.08.2007

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Vito Bellomo



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

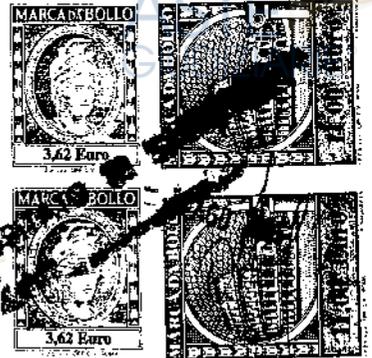
Perizia di stima nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto sotto il n.
1243/96 del ruolo generale delle esecuzioni

PROMOSSO

da **BANCA COOP. DI CREDITO CONVERSANO**

IN DANNO

di



Il sottoscritto dott. Ing. Vito BELLOMO, iscritto nell'Albo degli Ingegneri della
Provincia di Bari e in quello dei Periti del Tribunale di Bari, rilevato dagli atti che
oggetto della esecuzione è il seguente cespite:

appartamento in BARI via Napoli 378/g piano 1-2-S1

ha proceduto ad effettuare il relativo sopralluogo previo regolare comunicazione, al
fine di accertare la consistenza del medesimo.

Al sopralluogo, concordato direttamente con il proprietario, è intervenuto il coniuge

Autonomamente il sottoscritto ha proceduto ad eseguire altre indagini, sia di
carattere catastale e urbanistico, che di mercato, al fine di raccogliere tutti gli
elementi tecnico-economici, necessari per espletare l'incarico ricevuto dal Giudice
dell'esecuzione.

I risultati di dette indagini, e le conclusioni, alle quali è pervenuto, vengono esposti
nella seguente

Vito Bellomo
Ingegnere
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE

Generalità

Si tratta di un immobile costituente porzione di una villa bifamiliare realizzata verso la metà degli anni 70 in posizione extraurbana lungo la direttrice Bari-Palese, all'interno di un complesso di ville coeve cui si accede da complanare della strada Statale 16bis.

Dati catastali

L'appartamento risulta accatastato nel N.C.E.U. -Comune di BARI- alla Partita 100593, in ditta [REDACTED] con i seguenti dati:

- Foglio 4; part. 445 sub 12 , via Napoli 378, [REDACTED] Categ. A/7, Classe 3^A , vani 15, sup. mq 379 Rendita € 3.408,62 risultanti al 27/4/2005 per variazione n. 25389.1/2005 per ampliamento e diversa distribuzione interna e derivante da ampliamento del sub 11 originato da fusione ed ampliamento dei sub 5 e 10 per variazione n. 2638.001.90 del 6.7.90

In allegato **A** è riportata la planimetria attuale dell'immobile.

Confini

L'immobile confina :

- a Nord con prop. aventi causa di [REDACTED]
- a Est con proprietà [REDACTED]
- a Ovest con strada di accesso

Dati di progetto e abitabilità

L'intero immobile fu realizzato in conformità del progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 1281 del 10.12.73 dichiarata abitabile dal Sindaco di Bari in data 30.8.79 prot. 475/76

In data 29.01.2004 è stata inoltrata al Comune di Bari "dichiarazione di interesse alla

sanatoria , con specifica domanda inoltrata in data 9.12.2004 e si è provveduto ad espletare le variazioni catastali previste per legge con la surrichiamata nota 162593 del 27/4/2005.

Provenienza

L'appartamento è pervenuto alla [REDACTED] per atto di cv a rogito notar Ettore CARDINALI del 12/12/83 rep. 125205, reg.to a Bari il 23.12.83 al n. 25789.

Descrizione

Trattasi di abitazione in villino realizzato con struttura intelaiata di c.a. , su fondazioni a plinto, solai piani laterocementizi, con tompagni a cassetta di tipo tradizionale rivestiti con tessere di Klinker bianche e strutture di parapetto in cemento a vista.

L'immobile si sviluppa su tre livelli così distribuiti e costituiti:

- **piano seminterrato**
- tavernetta pavimentata in parte in cotto 30*30 e in parte in ceramica 35*35, pareti intonacate con graffiato pitturato a smalto bianco, infissi interni in massello di noce nazionale;
- garage pavimentato con cotto cm 25*25, pareti intonacate con graffiato pitturato a malto bianco, infissi in alluminio con profilo blindato , elettrocolorato bianco e vetri camera antisfondamento;
- soggiorno-pranzo pavimentato con ceramica dim. 40*40 , pareti intonacate con graffiato pitturato a smalto bianco, infissi interni in massello di noce nazionale, , infissi esterni in alluminio con profilo blindato , elettrocolorato scuro e vetri camera antisfondamento;
- bagni pavimentati e rivestiti con mattonelle ceramicate 15*25 e 20*30 , completi di

apparecchi d'uso, infissi interni in noce e infissi esterni blindati come sopra;

il tutto per una superficie coperta di mq 250 circa con altezze dei vani come riportate nella planimetria allegata:

- **piano rialzato**
- soggiorno pavimentato con granito nazionale, pareti rivestite con stucco veneziano, infissi interni in noce massello nazionale, infissi esterni blindati in alluminio elettrocolorato nero completi di vetro camera antisfondamento e tapparelle in alluminio elettrocolorato bianco ;
- cucina ricavata con parziale occupazione di veranda ;
- bagno pavimentato con mattonelle 40*40 . rivestimento mattonelle 25*25, completo di infissi interni ed esterni come innanzi descritti e di apparecchi d'uso;

il tutto per una superficie coperta di mq 120 circa oltre una ampia terrazza scoperta di mq 27 ;

- **piano primo**
- n. 3 camere da letto oltre distributore disimpegno tutti pavimentati con parquet in listelli di noce nazionale, pareti rivestite con stucco veneziano, infissi interni in noce massello nazionale, infissi esterni esterni blindati in alluminio elettrocolorato nero completi di vetro camera antisfondamento e tapparelle in alluminio elettrocolorato bianco ;
- bagno pavimentato e rivestito con ceramica cm 15*30 completi di pezzi igienico-sanitari e di infissi interni ed esterni come sopradescritti;

il tutto per una superficie coperta di mq 84 circa oltre una ampia terrazza a livello di mq 37 ;

I livelli sono collegati da una scala a rampe parallele rivestite in granito con pareti

4



intonacate a civile trattate con idropittura.

L'immobile è completo di reti di energia elettrica, impianto di riscaldamento autonomo a gasolio, video citofono e sistema d'allarme ed è collegato alle reti di acqua e fogna.



Una superficie scoperta di mq 750 circa, recintata su strada in parte attrezzata a giardino con piante di pregio ed in parte ad area di parcheggio e manovra è asservita ad uso esclusivo dell'immobile .



Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Valutazione

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, alla data corrente, si ritiene, dato il tipo di immobile, di adottare il sistema della stima comparativa .



Tenuto conto della antefatta descrizione, dell'epoca di costruzione e dello stato d'uso dell'immobile, sulla scorta dei valori di mercato accertati, in epoca recente, per immobili simili, si adotta il valore medio di €/mq 1.900 a mq di superficie coperta, con l'avvertenza che le superfici interrato vengono ragguagliate con un coefficiente pari ad 1/3 , le superfici scoperte a balcone con un coefficiente pari ad 1/4 e le superfici scoperte a giardino con un coefficiente pari a 1/10



Per cui il valore dell'immobile risulta dal seguente conteggio:

- piano interrato: $1/3 * 250 \text{mq} * \text{€}/\text{mq} 1.900 = \text{€ } 158.333,33$

- piano rialzato :

sup. coperta $120 \text{mq} * \text{€}/\text{mq} 1.900 = \text{€ } 228.000.000,00$

sup. scoperta $1/4 * 27 \text{mq} * \text{€}/\text{mq} 1.900 = \text{€ } 12.825,00$

sommano $\text{€ } 240.825,00$



ASTE GIUDIZIARIE

piano primo:

sup. coperta 84mq*€/mq 1.900 = € 159.600.000,00

sup. scoperta ¼*37mq*€/mq 1.900 € 17.575,00

ASTE GIUDIZIARIE

sommano € 177.175,00

- area scoperta a giardino 1/10 mq 750**€/mq 1.900 € 142.500,00

TOTALE complessivo € 718.883,33

ASTE GIUDIZIARIE

che si arrotonda a 718.900,00 Euro.

ASTE GIUDIZIARIE

Conclusioni

In base a tutto quanto innanzi esposto, il sottoscritto può, con piena coscienza, dichiarare che il più probabile valore di mercato, alla data corrente, dell'immobile di proprietà della [REDACTED] ammonta a

€ 718.900,00 (diconsi Euro Settecentodiciottomilanovecento//00)

Bari, 28.07.05

ASTE GIUDIZIARIE

Allegati

A) n. 3 Piante

ASTE GIUDIZIARIE

Il CTU

Ing. Vito Bellomo

Ing. VITO BELLOMO
Cedolo Ingegneria in Bari n°1987

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE