

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. dr.ssa ROSA PASCULLI



PROC. ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 434/09 R. G. E.



PROMOSSO DA :

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

IN DANNO DI:

.....

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

EPURATA

FASCICOLO LOTTO "C"



ING. GATTOLLA VINCENZO

Via D. Alighieri n. 18

Tel/fax 080 4251059 – email: ing.vingattolla@alice.it

70044 POLIGNANO A MARE (BA)



1. INDIVIDUAZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO “C”

Si ritiene di individuare il lotto “C” costituito da:

Villino in agro di Noci alla contrada “San Nicola”, a Nord – Ovest

del centro abitato, ad una distanza di circa Km. 3. È costituito da porticato, cucina, soggiorno, e W.C. al piano terra; due vani letto,

disimpegno e bagno al piano primo; area di pertinenza esterna a giardino. *L’accesso all’immobile avverrà dal cancello che sarà comune*

ai sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 della particella 109, attraverso l’area di pertinenza ad est antistante l’immobile contraddistinto dalla particella

109 sub 2 e sub 4. Nel P.R.G. l’area in cui ricade l’immobile in questione risulta priva di qualunque vincolo ed è tipizzata Zona “E”

agricola. Il tutto confinante con È censito

nel N.C.E.U. del comune censuario di Noci: al **foglio 58 particella 109**

sub 5, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, contrada San Nicola, p. T – 1,

rendita catastale €336,99. Erroneamente in ditta

2. DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE LOTTO “C”

Per una maggiore comprensione si farà riferimento agli allegati grafici in cui sono riportate le piante quotate (vedi Allegato 1) e le piante con indicato l’orientamento delle foto (vedi allegato 2), a cui di volta in volta si farà riferimento (vedi Rilievo Fotografico).

Il villino in esame, sito in Noci alla contrada San Nicola, è costituito da

un piano terra con soggiorno, cucina e bagno e un primo piano con due

vani letto, disimpegno e bagno, con circostante giardino cintato, piani tra

loro intercomunicanti mediante scala interna e formanti quindi unica unità abitativa.

L'ingresso avviene dalla strada vicinale, e dal cancello in ferro per l'accesso carrabile e pedonale (vedi foto 1) si percorre un'area esterna di pertinenza (giardino) che raggiunge il porticato a piano terra (vedi foto 2 – 3 – 4 – 5 – 6). I prospetti sono rivestiti nella parte inferiore da zoccolatura in pietra e superiormente da intonaco al civile del tipo spatolato (vedi foto 2 – 7 – 9 – 10 – 11). Dall'ingresso (vedi foto 2 – 12) si accede direttamente nella zona soggiorno (vedi foto 12 – 18), dalla porta posta a sinistra di chi entra si accede al W.C. (vedi foto 15), a destra entrando nella cucina (vedi foto 13 – 16) e alla scala interna (vedi foto 13 – 14 – 17) che conduce al disimpegno di primo piano (vedi foto 24 – 28). Dal disimpegno si accede al bagno (vedi foto 22 – 23) e ai vani letto (vedi foto 20 – 21 – 25 – 26), e all'esterno su terrazzo coperto in parte con struttura in legno (vedi foto 29 – 30). La struttura verticale ed orizzontale è in calcestruzzo armato con copertura a solaio piano in struttura mista laterizio e travetti precompressi.

Opere di finitura della casa:

➤ Infissi interni:

- Le porte interne sono in legno sia al piano terra che al piano primo;

➤ Infissi esterni :

- gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colore bianco dotati di persiane in alluminio verniciate di colore

verde (vedi Foto 27). Il cancello esterno è in ferro (vedi foto 1).

➤ Pavimenti:

- Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica con relativo battiscopa in tinta.

➤ Bagno di servizio e bagno padronale:

- Il bagno di servizio a piano terra è rivestito (per un'altezza di m. 2,00) con piastrelle in ceramica ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia (vedi foto 15).
- Il bagno padronale al piano primo è rivestito e pavimentato in ceramica, è dotato di sanitari comprendenti il water, lavabo, bidet e doccia (vedi foto 22 – 23).

➤ Cucina:

- la cucina al piano terra ha le pareti intonacate (vedi Foto 13).

➤ Intonaci e pitturazioni:

- Tutti gli ambienti sono regolarmente intonacati al civile con pitturazione finale a ducotone.

➤ Impianti:

- La casa è dotata di impianto citofonico, impianto elettrico completamente sottotraccia con interruttori e prese marca Ticino e impianto TV di tipo terrestre;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori del

tipo arredo in alluminio in tutti gli ambienti, e collegamento della caldaia all'impianto di gasolio in cisterna; l'impianto idrico è collegato ad impianto di riserva idrica e la fogna è convogliata nella fossa IMHOFF, e i reflui sono smaltiti tramite impianto di subirrigazione a norma del D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni e del R.R. 1/88.

Il su descritto immobile è completamente indipendente salvo: gl'impianti tecnologici (riserva idrica, serbatoio gasolio e fossa IMHOFF smaltimento reflui) che saranno in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso, e precisamente con gl'immobili individuati dalla particella 109 sub 2, sub 4 e sub 5 così come attualmente esistenti; i muri di delimitazione fra unità immobiliari limitrofe, e per le recinzioni fra giardini limitrofi, che sono in comproprietà.

Di seguito si riporta in opportuna tabella, per ciascun locale, la superficie netta e il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima; la somma delle superfici parziali ci darà la Superficie Lorda Commerciale (SLC).

N.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
1	soggiorno	Terra	26,22	1,00	26,22
2	Cucina	Terra	6,76	1,00	6,76
3	Bagno	Terra	4,82	1,00	4,82
4	Disimpegno	Primo	8,80	1,00	8,80
5	Letto 1	Primo	9,74	1,00	9,74
6	Letto 2	Primo	13,95	1,00	13,95
7	Porticato	Terra	12,41	0,60	7,45
8	Balconi	Terra	18,55	0,60	11,13
9	Scala	Terra/primo	6,82	0,60	4,09
10	Ingombro munitore	Terra/primo	17,50	1,00	17,50
11	Pertinenza esterna	Terra	Circa 600,00	0,10	60,00
SOMMANO IN TOTALE – S_{L.C} mq					170,46

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED] giusto contratto di affitto del 30/06/2008 registrato a Gioia del Colle il 10/02/2010 al n. 1751.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

a VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e usufrutto che resteranno a carico dell'acquirente, precisando che l'immobile avrà accesso dalla strada vicinale, da ingresso con cancello che sarà comune ai sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 della

particella 109, attraverso la pertinenza esterna ad est antistante il fabbricato individuato catastalmente dalla particella 109 sub 2 e sub 4, che sarà gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della particella 109 sub 3 e particella 109 sub 5.

b VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti:

A. IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 04/08/1989 al n. 32044/3148, derivante da atto di mutuo a garanzia della somma di € 210.000.000 – capitale di € 70.000.000 –

A FAVORE : ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S. P. A.

CONTRO:

B. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 30/07/2008 al n. 36736/7238, per la somma di euro 72.000,00 – capitale di euro 52.256,80 –

A FAVORE : CENTRO LEASING BANCA S. P. A. di FIRENZE

CONTRO:

C. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23/09/2008 al n. 44745/8182, per la somma di euro 141.957,92 – capitale di euro 107.720,74 –

A FAVORE : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S. P. A. di

ROMA

CONTRO:

D. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 06/11/2008 al n. 53016/9466, per la somma di euro 610.000,00 – capitale di euro 441.956,01 –

A FAVORE : CENTRO LEASING BANCA S. P. A. di FIRENZE

CONTRO:

E. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 09/01/2009 al n. 689/68, per la somma di euro 150.000,00 – capitale di euro 142.594,71 –

A FAVORE : [REDACTED]

CONTRO:

F. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 06/02/2009 al n. 4864/672, per la somma di euro 350.000,00 – capitale di euro 300.000,00 –

A FAVORE : BANCA CARIME S. P. A. di COSENZA

CONTRO:

G. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 12/02/2009 al n. 5596/798, per la somma di euro 600.000,00 – capitale di euro 600.000,00 –

A FAVORE : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S. P. A. di

SIENA

CONTRO:

H. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 02/07/2009 al n.

28285/19685

**A FAVORE: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA –
SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in MATERA**

CONTRO:

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio –
Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Bari e Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari nel periodo successivo alla
data del 02/07/2009 e fino al 30/04/2010 a carico degli immobili
oggetto di stima, non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e
trascrizioni pregiudizievoli.

Difformità urbanistico – catastali:

- È stata inoltrata al Comune di Noci in data 07/12/2004 pratica di condono edilizio – protocollo n. 245/04. Attualmente non risulta definita l'istruttoria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Quindi per la vendita dell'immobile necessita la definizione della pratica di condono.
- Risultano eseguiti ulteriori **lavori non autorizzati** consistenti nella realizzazione di due porticati con struttura in legno uno al piano terra della superficie di circa mq. 9,00 (vedi foto 3), e l'altro al primo piano della superficie di circa mq. 10,00 sulla veranda esterna di pertinenza (vedi foto 29 – 30). Dette opere non autorizzate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 della legge 380/2001 (accertamento di conformità) previo pagamento della sanzione amministrativa di cui al comma 4° dell'art. 37 della legge

380/2001

c ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono ulteriori informazioni di rilievo per l'acquirente.

5. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone **“Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie“** (VC_{unit}):

$$VC_{unit} = V_{medio} \times I_{ce} \times I_{ci}$$

dove:

V_{medio} = quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, opportunamente corretto (con gli indici I_{ce} e I_{ci}), tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

I_{ce} ed I_{ci} = Indici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal **prodotto** di una serie di coefficienti, determinati su una scala predefinita dallo scrivente di “valutazioni/coefficienti”, variabili in funzione di una personale conoscenza.

Il valore (VC_{unit}) moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (SLC) ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (VC):

$$VC = VC_{unit} \times SLC$$

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stabilito il criterio di stima adottato si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare: dopo aver esperito indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione “media di mercato”, praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

$$V_{\text{medio}} = \text{€mq } 900,00 = (\text{euro novecento}/00)$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici I_{ce} e I_{ci} :

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE – Calcolo I_{ce} -			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.E. 1	Ubicazione : posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza da una via o piazza principale.	Oltre 1000 m	0,85
C.E. 2	Stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (Vie servite dagli autobus pubblici).	Via non servita da autobus pubblici.	0,93
C.E. 3	Presenza di opere di urbanizzazione primaria	Assenti	0,97
C.E. 7	Caratteristiche particolari del centro abitato.	Fra 10.000 e 50.000 abitanti	0,98
C.E. 8	Qualificazione dell'ambiente esterno.	Ottimo	1,06
C.E. 9	Idoneità insediativa.	Sufficiente	1,00
C.E. 10	Previsioni di miglioramenti ambientali	Sufficiente	1,00
$I_{ce} = \text{prodotto C.E.i} =$			0,80

CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo I_{ci} -
--

Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.I.1	Età dell'edificio: Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone. Sulla base della data corrente e delle date di costruzione o di ristrutturazione.	Riferimento anno fine lavori di costruzione 1990	1,00
C.I.2	Tipologia del fabbricato: la valutazione tiene conto se si è in presenza di ville e villini, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi, ecc.	Villa	1,06
C.I.3	Grado di finitura interna	Sufficiente	1.00
C.I.4	Grado di finitura esterna	Sufficiente	1.00
C.I.5	Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	Mediocre	0.94
C.I.6	Superficie abitabile , indicando anche quella dei balconi, terrazzi ecc.. La valutazione varia in funzione della fascia in cui si inserisce la superficie complessiva dell'immobile	Tra mq. 150 e mq. 180,00	1.03
C.I.7	Livello di Piano	Terra	0,92
C.I.8	Luminosità	Buona	1,05
C.I.9	Panoramicità	Buona	1.08
C.I.10	Presenza di eventuale ascensore	Non rilevante per il livello di piano dell'immobile in oggetto	1.00
Ici= prodotto C.I.i =			1.07

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi ottenuti dalle tabelle relative alle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche del bene, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$VC_{unit} = V_{medio} \times I_{ce} \times I_{ci} = \text{€mq } 900,00 \times 0,80 \times 1,07 = \text{€mq } 770,40 =$$

pertanto il Valore Commerciale del bene risulta:

$$VC = VC_{unit} \times S_{LC} = \text{€mq. } 770,40 \times \text{mq } 170,46 =$$

$$VC = \text{€131.322,00} = \text{in c.t.}$$

il valore finale del bene (lotto "C") sarà, nella ipotesi che venga rilasciata concessione edilizia in sanatoria relativa alla pratica di condono edilizio n. 245/04 del 07/12/2004, incrementato degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, e delle spese tecniche allo

stato non ancora valutabili. Nella ipotesi che la concessione edilizia a sanatoria non venga rilasciata l'immobile non potrebbe essere trasferito perché PARZIALMENTE abusivo (opere di ampliamento al piano terra (bagno e porticato), diversa distribuzione degli ambienti interni, e sopraelevazione a primo piano) **e quindi soggetto a intervento di demolizione.**

Si rileva, inoltre, che nel N.C.E.U. la ditta intestataria viene erroneamente indicata:

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione peritale, restando a disposizione del sig. G. E. per quanto eventualmente necessario.

Bari lì, 04/05/2010

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. GATTOLLA VINCENZO

Si allegano:

- Planimetria immobile quotata (allegato 1)
- Planimetria immobile con indicazione delle riprese fotografiche
(allegato 2)
- Visure catastali (allegato 3)
- Rilievo fotografico costituito da n. 29 foto

