CTU Originale

N. 1118/87

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BANCA DI ROMA in danno di

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI STIMA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA BANCA DI ROMA IN DANNO DI

N°1118/97 R. GEN. ESEC – DR. SCODITTI – UD. 07.04.2000

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Scoditti dell' Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile e Penale di Bari

Premessa

Con ordinanza del 17 maggio 1999 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch. Giovanni Abrescia, residente in Bari alla via Don Luigi Guanella, 1/b ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n. 1166, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Banca di Roma in danno di

invitandomi a comparire nell'udienza del 7 aprile 2000 per il giuramento di rito ed affidandomi il seguente:

Mandato

1) Proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

2) Accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state

effettuate anche in data successiva; alleghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;

3) Proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;

4) Proceda l'esperto alla determinazione del valore iniziale ai fini dell'INVIM con riserva di designare il medesimo per l'eventuale deposito della relativa relazione in caso di inerzia del debitore;

5) Proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto;

6) Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo un accurato studio del fascicolo, con lettera raccomandata del 7 giugno 2000, ho comunicato alle parti che avrei dato inizio alle operazioni peritali il 29 giugno 2000, alle ore 9,00 sul luogo oggetto della consulenza.

Durante questo periodo mi sono recato più volte all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, all'Ufficio del Registro di Bari, all'U.T.E, per eseguire gli accertamenti che mi erano stati richiesti dalla S.V.I.

Nel corso del sopralluogo (cfr. *All. I*) ho proceduto, coadiuvato da un collaboratore, ad un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato rilievo fotografico (cfr. *All. III*) dell'unità immobiliare.

In tale occasione mi sono stati consegnati dal Sig. , incaricato per conto

della i seguenti documenti:

a) atto per notaio Federico Lojodice del 16 gennaio 1997 con il quale la ha venduto alla il locale negozio a piano terra con sottostante locale deposito alla via Prolungamento Vico II Oberdan, nn. 38/40. (cfr. *All. IV*)

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

1. **Proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.**

Locale negozio a piano terra con deposito a piano interrato sito in Bari – Carbonara al prolungamento Vico II Oberdan nn. 38 / 40, confinante con prolungamento Vico II Oberdan, con area condominiale (stessa ditta) e con altro locale negozio (stessa ditta); detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U., partita n. 1172738, sezione CA, foglio 7, mappale n.80, sub 5, zona censuaria 3, cat C/1, cl.5.

Il locale è parte del fabbricato denominato "B" di un complesso edilizio costruito nei primi anni degli anni '90, con Concessione Edilizia n° 567 del 7 dicembre 1988 e successive varianti n° 66 del 7 gennaio 1991 e n° 301 del 16 marzo 1992, rilasciata dal Comune di Bari.

Ci troviamo in una zona relativamente nuova, servita da trasporto pubblico e con vari esercizi commerciali nelle vicinanze.

Al locale in oggetto, il primo a sinistra del portone di ingresso del fabbricato, si accede da Prolungamento Vico II Oberdan attraverso una zona porticata. Il



numero civico 40 contraddistingue l'ingresso al locale mentre il numero civico 38 identifica l'ampia apertura utilizzabile a vetrina.

Il locale è composto da un piano terra ed un piano interrato comunicanti tramite una comoda scala interna.

In fase di sopralluogo, al piano interrato, così come risulta nel verbale (cfr. *All I*) è stata riscontrata la presenza di una tramezzatura, realizzata presumibilmente in tempi recenti.

Si è quindi provveduto a confrontare la planimetria ottenuta a seguito delle operazioni di rilievo (cfr. *All. II*) sia con quella del progetto di concessione (cfr. *All. VI*) che con quella catastale (cfr. *All. V*).

Entrambe queste ultime planimetrie mostrano una situazione diversa da quella rilevata evidenziando da un lato la riduzione della superficie e dall'altro la riduzione di aerazione ed illuminazione naturale.

Inoltre, dalla documentazione visionata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari non è emersa alcuna pratica che indichi l'autorizzazione per interventi di questo tipo per cui risulta verosimile, nel caso in cui dovesse essere messo in vendita l'immobile, la demolizione di detta tramezzatura al fine di ripristinarne le caratteristiche architettoniche.

Pertanto di seguito sono riportati calcoli che portano alla determinazione della superficie dell'immobile non così come rilevato (cfr. *All. II*) ma bensì rispetto alla planimetria catastale (documento valido ai fini di una vendita).

Il piano terra è composto da un ambiente principale, da un locale igienico e da una scala che porta al piano interrato per una superficie lorda di mq. 7,10x5,50 = mq. 39,05.

Le pareti sono tinteggiate, il pavimento è in gres porcellanato così come il

battiscopa.

La scala ha gradi e sottogradi in marmo; la ringhiera è in ferro.

Per quanto riguarda il bagno esso ha pareti rivestite fino ad un'altezza di 250 cm con piastrelle in gres così come il pavimento. La porta è in legno.

Il piano interrato è costituito da un unico grande ambiente delle dimensioni di mq. 8,20x8,60 + 2,75x0,80 + 1,80x1,10 = mq. 74,70.

Le pareti risultano intonacate ma non rifinite, il pavimento è in gres porcellanato così come il battiscopa.

Pertanto la superficie lorda totale risulta di mq. 39,05 + 74,70 = mq. 113,75.

2. **Accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; alleghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;**

A seguito di accertamento effettuato presso la Conservatoria dei RR. di Bari e dopo la lettura di n° 40 formalità per il periodo dal 01/01/1974 al 01/01/1987 e n°67 formalità dal 01/01/1987 al 09/05/2000 si evince la seguente situazione:

locale negozio a piano terra in Bari frazione Carbonara, prolungamento Vicolo II Oberdan, interno 40

Riportato dal NCEU di bari al foglio di mappa n°7 particella 80 sub 5.

Ditta " " alla quale pervenne con atto notaio Lojodice Federico del 05/12/1996.

Tale immobile apparteneva alla società " , la quale lo aveva

costruito su suolo pervenuto con i seguenti atti:

- atto di acquisto a rogito notaio GUSMAN del 20/7/1988 TRASCRITTO al n° 27915 del 17/8/1988 dai sig. ri (ai quali perveniva da atto di donazione del 10/12/1985 TRASCRITTO l'8/01/1986 al n° 687) A margine del presente atto vi è un annotamento di riservato dominio in seguito cancellato con altro annotamento n° 22916 del 14/6/1990.
- atto di permuta a rogito notaio GUSMAN del 28/07/1988 TRASCRITTO al n° 28520 del 26/8/1988 dal sig. (a cui proveniva dal 1963).
- atto di permuta a rogito notaio GUSMAN del 13/12/1988 TRASCRITTO al n° 2108 del 17/01/1989 dal sig. (al quale proveniva con acquisto trascritto al n° 23369 del 30/8/1979).

Dalle anzidette visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipotecaria volontaria a favore del Banco di Santo Spirito iscritta al n° 36068 del 11/10/1991;
- atto di citazione trascritto al n° 13569 del 17/4/1997 a favore di a Carbonara avente per oggetto accertamento di simulazione atti.
- Pignoramento trascritto al n° 7547 del 03/4/1998 a favore della Banca di Roma.

Non risultano eseguite altre formalità precedenti la trascrizione di quest'ultimo pignoramento n° 7547 del 03/4/1998.

3. Proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del

valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;

Questo C.T.U. ha ritenuto opportuno, relativamente alla stima dell'immobile, effettuare la stessa utilizzando i seguenti criteri:

A) valore determinato sulla base della redditività presunta;

B) valore ottenuto per comparazione con immobili simili (valore di mercato)

Si tiene a precisare che la stima determinata con il metodo della redditività presunta può servire solo come base di riferimento, più attendibile sarà invece la stima effettuata sulla base dei valori di mercato.

A tal fine si utilizzerà la media ponderata anziché quella aritmetica assegnando al criterio B un peso pari a 2.

A) VALORE DET. SULLA BASE DELLA REDDITIVITA' PRESUNTA

Il valore del locale viene determinato con procedimento analitico mediante la capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula:

$$V = Rn/r$$

dove:

V = valore dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione

Rn = reddito netto futuro annuo = Rl – (M + As + Am + Ss + I + Samm + D),

dove:

Rl = reddito lordo;

M = spese di manutenzione;

As = spese per assicurazioni;



Am = spese per ammortamento;

Ss = spese relative ai servizi condominiali;

I = spese per imposte;

Samm = spese di amministrazione;

D = detrazioni per sfitti ed inesigibilità.

Si è proceduto quindi ad una indagine di mercato dei fitti della zona che ha portato ad un valore del reddito lordo per mq di superficie in un anno pari a Lire 80.000. A questo valore dovrà essere sottratta una percentuale globale del 30% per tener conto delle voci su citate in parentesi, ottenendo così il reddito netto medio annuo.

Considerando un saggio medio di capitalizzazione del 3% risulta:

113,75 x 80.000 x 0,7 / 0,03 = Lire 212.333.000

B) VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta in zona presso le agenzie immobiliari più quotate, imprenditori e tecnici al fine di determinare il prezzo di vendita al mq. di locali di uguale dimensione, tipologia ed ubicazione, ottenendo come risultato un valore di mercato che oscilla tra Lire 2.300.000 e L. 2.700.000.

Prendendo come riferimento quindi il prezzo medio tra i due (L. 2.500.000) ne consegue che il valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta:

113,75 x 2.500.000 = Lire 284.375.000



Ricapitolando si ottiene:

Valore di capitalizzazione: Lire 212.333.000

Valore di mercato: Lire 284.375.000

Effettuando quindi la media ponderata, attribuendo al valore di mercato un peso doppio, si ottiene:

V = (212.333.000 + 284.375.000 + 284.375.000) / 3 = 260.361.000.

Possiamo arrotondare a 260.000.000 (duecentosessantantamilioni).

4. **Proceda l'esperto alla determinazione del valore iniziale ai fini dell'INVIM con riserva di designare il medesimo per l'eventuale deposito della relativa relazione in caso di inerzia del debitore.**

Locale negozio a piano terra con sottostante deposito a piano interrato, confinante con prolungamento Vico II Oberdan, area condominiale ed analogo locale negozio; detta unità immobiliare risulta così censita nel N.C.E.U.: partita 1172738 sezione CA, foglio 7 mappale numero 80, sub 5, zona censuaria 3.

Prezzo della compravendita: lire 233.760.000

Il prezzo della compravendita è stato determinato in base alla rendita catastale (cfr. *All. V*)

5. **Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.**

Le formalità delle quali dovrà essere

- iscrizione ipotecaria volontaria a favore del Banco di Santo Spirito iscritta al n° 36068 del 11/10/1991;
- atto di citazione trascritto al n° 13569 del 17/4/1997 a favore di a Carbonara avente per oggetto accertamento di simulazione atti.
- Pignoramento trascritto al n° 7547 del 03/4/1998 a favore della Banca di Roma.

Non risultano eseguite altre formalità precedenti la trascrizione di quest'ultimo pignoramento n° 7547 del 03/4/1998.

Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

Allegato I

Verbale relativo alle operazioni di sopralluogo;

Allegato II

Planimetria dell'immobile a seguito dei rilievi effettuati.

Allegato III

Documentazione fotografica

Allegato IV

Atto di compravendita dell'immobile

Allegato V

Visura catastale;

Planimetria catastale

Allegato VI

Tavola n. 7 del progetto di concessione del fabbricato

Conclusioni

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Bari, 4 agosto 2000

In fede

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI
Dott. Arch. GIOVANNI ABBRESCIA
N. 166

Depositato in Cancelleria
Addì - 3 AGO 2000

Allegati CTU
n. 1118/07

35

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BANCA DI ROMA in danno di

ALLEGATO I

- VERBALE DI SOPRALLUOGO

giovanni abrescia
architetto

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: **Causa civile n° 1118/97 R. G. Es.**
Parti: Banca di Roma / |

L'anno 2000, il giorno 29, del mese di giugno, alle ore 9,00, come comunicato a mezzo raccomandata del 07 giugno 2000 alle parti, io sottoscritto C.T.U., arch. Giovanni Abrescia, insieme con il mio collaboratore, mi sono recato nel luogo di causa, sito in località Bari – Carbonara, prolungamento Vico II Oberdan, piano terra interno 40.

Sono presenti sul luogo:

per Banca di Roma .....

per

Previa lettura del quesito posto dall'Autorità Giudiziaria, si dà inizio alle operazioni peritali procedendo alle necessarie misurazioni del locale e realizzando un servizio fotografico dello stato dei luoghi che sarà successivamente allegato alla relazione di perizia.

Eventuali annotazioni:

NEL PIANO INTERRATO RISULTA REALIZZATA UNA TRAMEZZATURA, PER TUTTA LA LARGHEZZA DEL LOCALE, CHE PRIVA IL LOCALE DI ILLUMINAZIONE NATURALE ADEGUATA.....

.....

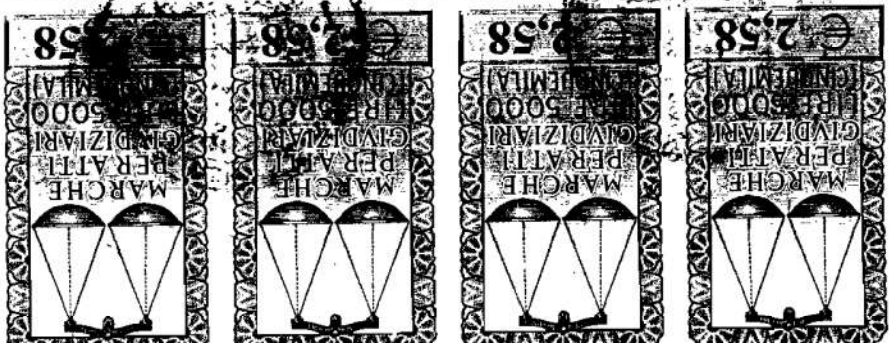
Eventuali richieste delle parti:

IL SIG. NAPOLI CHIEDE DI METTERE A VERBALE CHE:

- L'INFISSO ALL'INGRESSO E' STATO INSTALLATO DALL'EX AFFITTUARIO (LAVANDERIA)

.....

.....



Vengono consegnati al sottoscritto i seguenti documenti:

1) ...ATTO...DI...COMPRAVENDITA...DELL'IMMOBILE.....
da parte di...
2) .....
da parte di.....
3) .....
da parte di.....

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 10,20....., avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo ho dichiarato definitivamente le stesse, sottoscrivendo il presente verbale con gli astanti.

Il C.T.U.
Arch. Giovanni Abrescia

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI
Dott. Arch. GIOVANNI ABRESCIA
N. 1166

Le parti

Per Banca di Roma

Per