

STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGLIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Marisa ATTOLINO

Esecuzione Immobiliare R. G. ESEC. N. 348/2020

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Contro



Premessa

Nel corso dell'udienza del 14.01.2021 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Assunta Napoliello nominava il sottoscritto Ing. Nicola Losacco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8609, C.T.U. nel procedimento d'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Esaminato l'oggetto della consulenza, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico assegnatogli e, prestato il giuramento di rito, s'impegnava a rispondere ai quesiti che gli erano posti.

Nel conferire l'incarico, il Sig. Giudice assegnava allo scrivente il richiesto termine di 120 giorni per la consegna degli elaborati peritali e gli dava facoltà di esaminare ed eventualmente fare copia dal fascicolo in atti di documenti necessari.

Oggetto:

*Relazione di consulenza tecnica inerente la procedura di esecuzione immobiliare promossa dal sig.
in danno del sig. (R. G. E. n. 348/2020)*

Svolgimento delle operazioni peritali

In data 15.03.2020, lo scrivente, in collaborazione con l'Avv. Gaetano Guaccero, procedeva al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile oggetto dell'esecuzione, all'effettuazione di foto con macchina digitale e a misurazioni per redigere la planimetria dell'immobile stesso, individuando nella zona le vie d'accesso, i servizi sia pubblici che privati esistenti e quanto altro necessario alla stesura della perizia.

Concluso il sopralluogo, il sottoscritto faceva richiesta, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, delle visure catastali e copia della planimetria.



Il sottoscritto CTU, prima di espletare l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Presidente, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice civile ed è risultato che:

- il creditore non ha depositato la certificazione notarile sostitutiva; detta certificazione riporta la provenienza dell'immobile nel precedente ventennio;
- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico;
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile;
- il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- il sig. risulta non sposato, pertanto si produce il certificato di stato libero.

Il sottoscritto CTU procede ora alla redazione della consulenza tecnica.

LOTTO

Laboratorio artigianale sito in Bari alla via Generale De Bernardis, n° 54

" Individuazione e descrizione del bene oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienza ecc. "

Oggetto di stima è un laboratorio artigianale posto al piano terra sito in una zona semi-centrale del Comune di Bari (Ba).

Il fabbricato si eleva per quattro piani fuori terra, più terrazzo e si compone di un corpo scala privo di ascensore.

L'edificio ha la copertura a terrazzo piano ed è dotato di balconi e di finestre con affaccio sulla via Generale De Bernardis.

La sua struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e murature di compagno in mattoni forati.

La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco liscio.

Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.



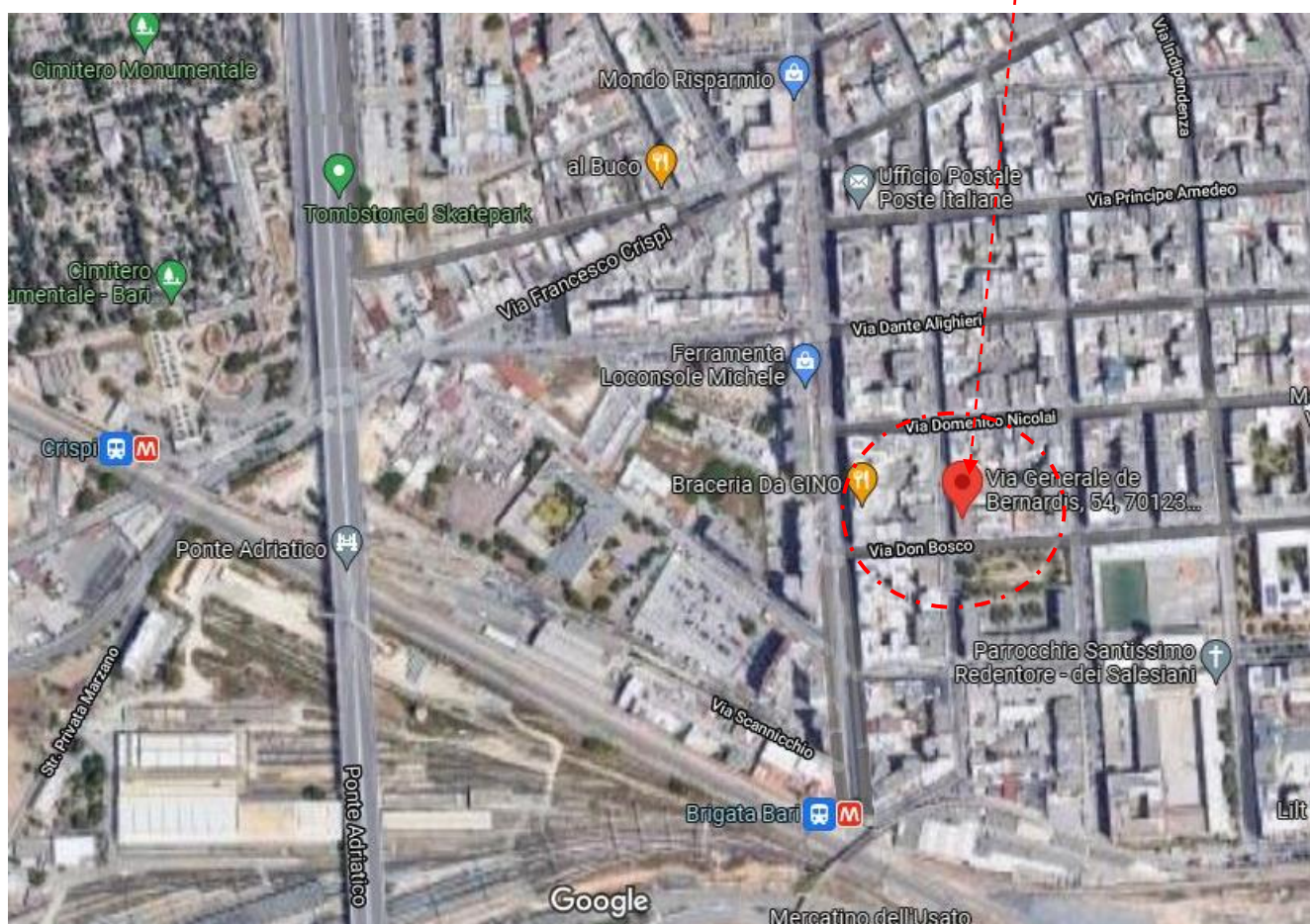
Ubicazione

L'immobile sito a Monopoli, in via Mengano, n°5 confina:

- a Nord con proprietà o aventi causa;
- a Sud con androne scale;
- ad Est con proprietà o aventi causa;
- ad Ovest con via Generale De Bernardis.

Identificazione dell'immobile

Immobilie sito a Bari, in via Generale De Bernardis, n°54



Laboratorio artigianale

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un laboratorio artigianale sito al piano terra, con porta di ingresso in anticorodal posizionata frontalmente su via Generale De Bernardis. All'entrata dell'immobile è presente un primo vano, adibito ad esposizione, dal quale è possibile accedere tramite una porta ad un secondo vano adibito ad officina. A sinistra del secondo vano si accede ad un bagno/spogliatoio ed ad un cortile esterno. Si evidenzia che per detto immobile, costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, la eventuale vendita non comporterà l'aggravio dell'imposta IVA, in quanto il bene è di proprietà di una persona fisica.

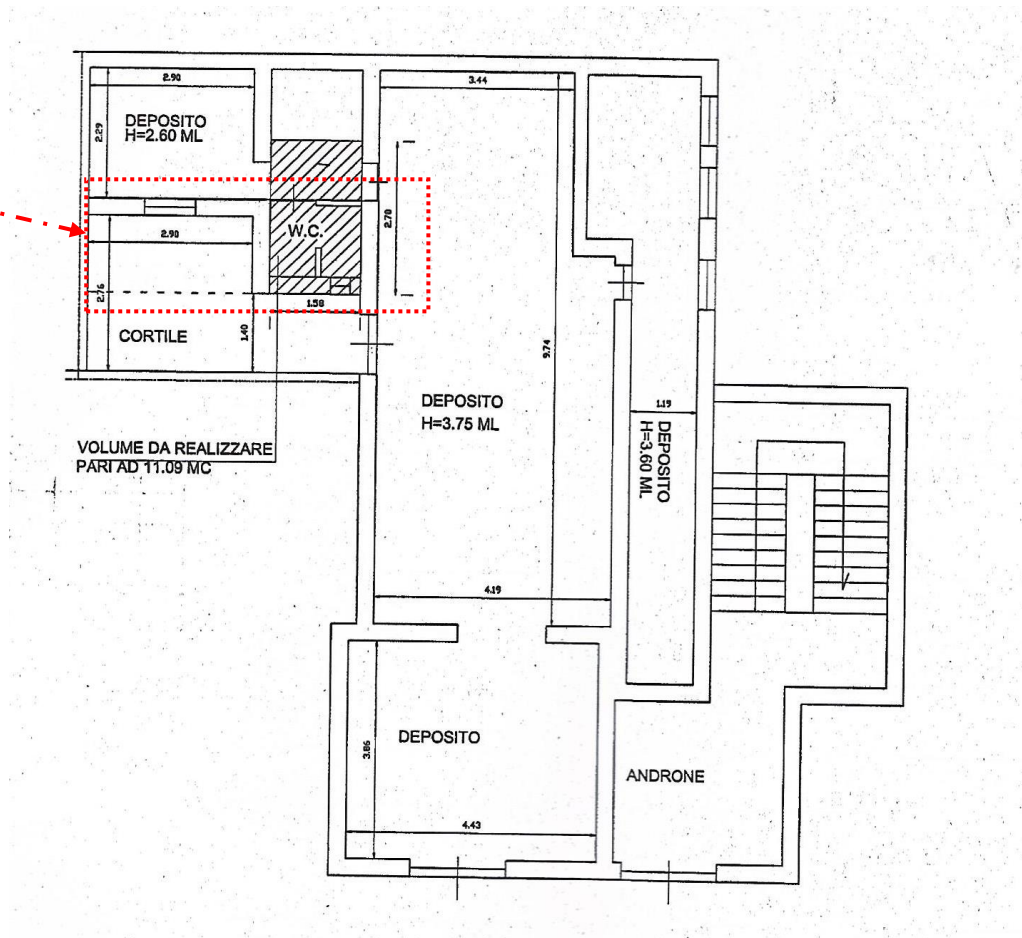
Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata e dalle foto:

Planimetria depositata in catasto: Fg 95 Part 48 Sub 18



Planimetria depositata in Comune DIA N° 748 DEL 2008

Zona
difforme
rispetto allo
stato dei
luoghi



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Trilussa, n° 12

70019 TRIGGLIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

Foto



STUDIO DI INGEGNERIA

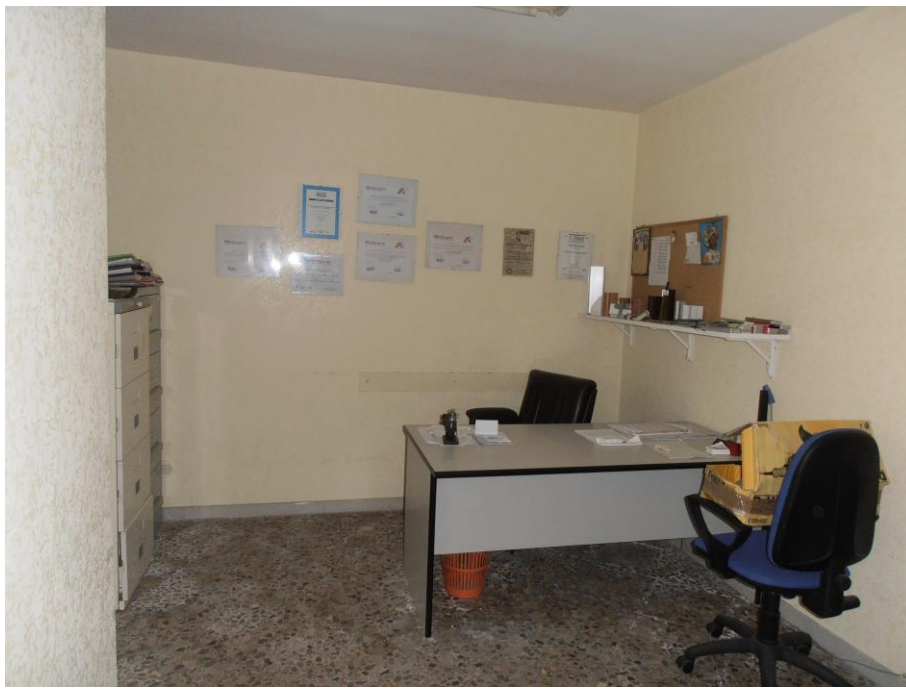
Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Trilussa, n° 12

70019 TRIGGLIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Trilussa, n° 12

70019 TRIGGLIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Trilussa, n° 12

70019 TRIGGLIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R



Finiture

Dall'analisi delle finiture interne del locale artigianale risulta che i materiali utilizzati per i pavimenti sono costituiti da mattonelle in cemento, uniformi per tutto il locale, ad eccezione del vano bagno dove sono in ceramica e si differenziano per dimensioni e disegno.

Tutte le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate in colore bianco, ad eccezione delle pareti del bagno, le quali sono anche rivestite in ceramica.

Le porte interne sono realizzate in alluminio .

Nel complesso il locale si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Impianti

Il locale è provvisto dei seguenti impianti: produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico sanitario, impianto elettrico.

L'impianto idrico è provvisto di serbatoio di accumulo condominiale. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Per l'illuminazione artificiale sono utilizzati in tutti gli ambienti punti luce a soffitto.

Gli impianti presentano un pessimo livello di manutenzione e non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.

Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 22 Febbraio 2021, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

Foglio N. 95 Particella N. 48 Sub 18 Catg. C/3, Classe 7, Consistenza 87 mq, Rendita €. 854,63



Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, il locale artigianale, ubicato in Bari in via Generale De Bernardis, n°54, risulta di proprietà del sig. _____, e risultava libero in uno stato di abbandono.

Spese condominiali

Non esiste condominio, pertanto, non vi sono ad oggi oneri a carico del debitore.

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733-2011, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

Locale artigianale sito a Bari (Ba) in via Generale De Bernardis, n°54

<i>Fg. 95, P.lla 48, Sub 18</i>			
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>COEFF. PONDER</i>	<i>SUP. COMMERCIALE</i>
	<i>mq</i>	<i>%</i>	<i>mq</i>
<i>Piano Terra</i>	<i>87,00</i>	<i>100</i>	<i>87,00</i>
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>87,00</i>



Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Secondo indagini effettuate, lo scrivente fa rilevare che l'abitazione è stata realizzata antecedentemente al 01/09/1967, come riportato nell'atto del notaio Cioffi (rep. 28258/11643 del 2004).

Nell'attuale situazione dei luoghi l'unità immobiliare in oggetto presenta alcune difformità (non è regolare) rispetto alla situazione rappresentata nelle planimetrie catastali. Nello specifico:

- risulta una diversa distribuzione interna, è stata suddivisa una stanza e il bagno è stato ricavato sotto la rampa di scale.

Queste opere sono state realizzate senza aver presentato alcuna pratica edilizia al Comune di Bari.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse **non potranno**, ad opinione dello scrivente, essere sanate ai sensi dell'art. 36 comma 5 e dell'art 46 del dpr 6 giugno 2001, n° 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e successive modifiche) nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, tramite una pratica edilizia in sanatoria.

Essendo la variazione di distribuzione interna illegittima e non sanabile, tali opere devono essere demolite. Il costo di demolizione ed il trasporto a rifiuto in discarica del materiale di risulta, nonché il ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto assentito, si stima in € 5.000,00.

Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 24/01/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato _____, l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone con atto del 5/04/2004, notaio Giuseppina Cioffi di Casamassima, rep. 28258, raccolta n. 11643/2004.



- *Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/12/1985 per acquisto fattone con atto del 03/12/1985, notaio Caggianelli di Bari, rep. 50744.*

✓ per
1/2 Piena Proprietà in regime di comunione dei beni con *fino al*
05/04/2004.

✓ per 1/2
Piena Proprietà in regime di comunione dei beni con *fino al*
05/04/2004.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

*Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari riferiti al Sig. si evidenziano i
seguenti GRAVAMI:*

- *ISCRIZIONE del 30/10/2019- Registro Particolare 7766 Registro Generale 48587 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE repertorio 1345/2019 del 22/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.*
- *TRASCRIZIONE del 29/01/2020-Registro Particolare 2880 Registro Generale 3804 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 3349/2019 del 14/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*
- *TRASCRIZIONE DEL 11/11/2020-Registro Particolare 32083 Registro Generale 45428 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1900 del 16/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- *ISCRIZIONE del 30/10/2019- Registro Particolare 7766 Registro Generale 48587 Pubblico*



ufficiale GIUDICE DI PACE repertorio 1345/2019 del 22/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 29/01/2020-Registro Particolare 2880 Registro Generale 3804 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 3349/2019 del 14/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- TRASCRIZIONE DEL 11/11/2020-Registro Particolare 32083 Registro Generale 45428 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1900 del 16/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

criterio di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione del locale artigianale oggetto di causa è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.

Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".

Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particolareggiato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.



Stima Locale artigianale sito a Bari in via Generale De Bernardis, n° 54 (Fg. 95, P.lla 48 Sub 18)

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq 700,00 e €/mq 1.000,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq 850,00.

Valori Effettivi Di Stima

Lo scrivente, come anticipato, per passare dai valori medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi (V_{si}), utilizzerà alcuni coefficienti che permettono di valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo. I coefficienti sono:

- **Coefficiente di ubicazione (C_u):** tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
- **Coefficiente di vetustà e tipologia (C_v):** tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
- **Coefficiente di funzionalità (C_f):** tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
- **Coefficiente di qualità (C_q):** tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
- **Coefficiente di manutenzione (C_m):** tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale di ciascuna unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra $- 0,5$ e $+ 0,5$, in modo che si può oscillare, appunto, tra il valore minimo (media meno metà della



differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per fare un esempio, se una quotazione unitaria ha un campo di oscillazione compreso tra 1.500,00 ÷ 2.500,00 €/mq, il valore medio risulta pari a 2.000,00 €/mq e la fascia di oscillazione è pari a 1.000,00 €/mq.

Se al valore medio si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo della detta fascia, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore massimo:

$$2.000,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 1.500,00 \text{ €/mq}$$

$$2.000,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 2.500,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando, appunto, un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, secondo la seguente formula:

$$V = V_m + C \times (V_{max} - V_{min}) \quad \text{con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

Il coefficiente *C* da inserire nella formula è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino per un immobile quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti superiori o inferiori al range sopra specificato.

Ove ciò non risultasse sufficiente a fornire una quotazione unitaria realistica del bene in esame, si correggerà ulteriormente, dopo questa prima correzione, il valore trovato con il conteggio sopra descritto, per adeguarlo alle condizioni specifiche dell'immobile in esame.

LOCALE ARTIGIANALE SITO IN VIA GENERALE DE BERNARDIS, N°54 – BARI



Coefficiente di ubicazione C_u

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale del Comune di Bari. Si ritiene, pertanto, di assegnare al coefficiente di ubicazione un valore positivo, in quanto la posizione si valuta migliore rispetto alla media delle zone E3, ossia $C_u = +0,3$.

Coefficiente di vetustà e tipologia C_v

L'immobile è datato di discreta fattura, è in pessime condizioni di conservazione, ha una struttura portante solida e di forma regolare.

Lo scrivente ritiene di assegnare per questo coefficiente un valore negativo: $C_v = - 0,2$

Coefficiente di funzionalità C_f

L'immobile non dispone di vani regolari ed una disposizione interna irrazionale.

Le superfici vetrate sono nella norma.

In base a tali considerazioni, si assegna al coefficiente il valore negativo $C_f = + 0,2$

Coefficiente di qualità C_q

Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono allo stato attuale di pessima qualità; pertanto, per questo coefficiente, si attribuisce un valore di: $C_q = - 0,1$

Coefficiente di manutenzione C_m

La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è pessima, per cui, per questo coefficiente si ritiene di utilizzare un valore negativo: $C_m = - 0,1$



Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (0,3 - 0,2 + 0,2 - 0,1 - 0,1) / 5 = + 0,02$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{unit} = [850,00 + 0,02 \times (1.000,00 - 700,00)] = 856,00 \text{ €/mq}$$

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva per intero dei muri tramezzi e dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a mq 87,00.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: mq 87,00 \times 856,00 €/mq = € 74.472,00.

*Considerando l'anzianità della costruzione, l'uso, la manutenzione, i piccoli vizi, è prudentiale operare una riduzione del 15% sull'importo prima determinato e **detrarre la somma suddetta consistente in opere non sanabili (€ 5.000,00)**. Pertanto, da quanto sopra illustrato e calcolato, il probabile valore di mercato del bene in esame, da ritenersi in regime di libero mercato, è pari a € 58.301,00 (diconsi euro cinquantottomilatrecentouno/00).*

Lotto unico: *Locale artigianale – Comune di Bari in via Generale De Bernardis, n° 54 - composto da 2,5 vani ed accessori (due stanze, un bagno, ripostiglio). Prezzo base: € 58.301,00*

Triggiano, 23 Gennaio 2022

Firma

Dott. Ing. Nicola Losacco

