

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perizia Estimativa R.G.E. n.533/2018

Parte: Banco di Napoli S.p.a.

Debitore:

Giudice Esecuzione: dott.ssa Fazio Laura

C.T.U. incaricato: ing. Domenico Petrelli

via Tria, 69- 70021 Acquaviva delle Fonti

PEC: domenico.petrelli@ingpec.eu

cell.:3331287580 - tel./fax: 080768161



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Domenico Petrelli, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al numero 9493 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 2908, con studio tecnico in Acquaviva delle Fonti alla via Tria n°69

avendo ricevuto

in data 18/10/2018 a mezzo pec una comunicazione dal Tribunale di Bari della nomina quale C.T.U., con trasmissione dell'accettazione dell'incarico in data 20/10/2018, per la stima relativa al procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n°533/2018 con Giudice per l'Esecuzione dott.ssa Fazio Laura, ha provveduto ad adempiere al compito ricevuto.

CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

1. 25/10/2018 presso il Tribunale di Bari per la nomina quale C.T.U.
2. 29/10/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territoriale di Bari (ex Catasto)
3. 31/10/2018 presso gli uffici della Conservatoria di Bari
4. 31/10/2018 in Adelfia per incontro con delegato alla procedura
5. 02/11/2018 invio a mezzo PEC di richiesta di accesso agli atti
6. 05/11/2018 invio raccomandata a/r per richiesta di primo sopralluogo
7. 08/11/2018 in Adelfia per accesso agli atti
8. 13/11/2018 in Adelfia per accesso agli atti e ritiro di copia degli atti
9. 17/12/2018 in Adelfia per accesso ai luoghi oggetto di esecuzione

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'incarico ricevuto comprende la stima di n°1 immobili:

- a) Immobile indipendente composto da piano terra, piano primo (piano ammezzato), piano secondo e piano terzo con terrazzo di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Adelfia (BA) in via J.F. Kennedy n. 46.

Pertanto, l'unità immobiliare risulta essere in proprietà per 1/1 dell'esecutata sig.ra

in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territoriale:

1. Unità immobiliare di piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sito nel



Comune di Adelfia (BA) censito in Catasto nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia al foglio 14 particella 409 subalterno 11- superficie catastale totale 151 mq (escluso le aree scoperte 143 mq) , categoria A/4 classe 4 vani 7 , rendita Euro 433,82

A seguito di ricerca in Conservatoria in data 31/10/2018 si è potuto verificare come l'unità immobiliare rientra nella piena proprietà della parte esecutata e risulta essere oggetto di pignoramento con Trascrizione del 20/07/2018 Registro Particolare 23707 Registro Generale 33036 - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Bari - Repertorio 6998 del 05/07/2018 Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'incarico ricevuto comprende la stima di n°1 immobili:

- a) Immobile indipendente composto da piano terra, piano primo (piano ammezzato), piano secondo e piano terzo con terrazzo di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Adelfia (BA) in via J.F. Kennedy n. 46.

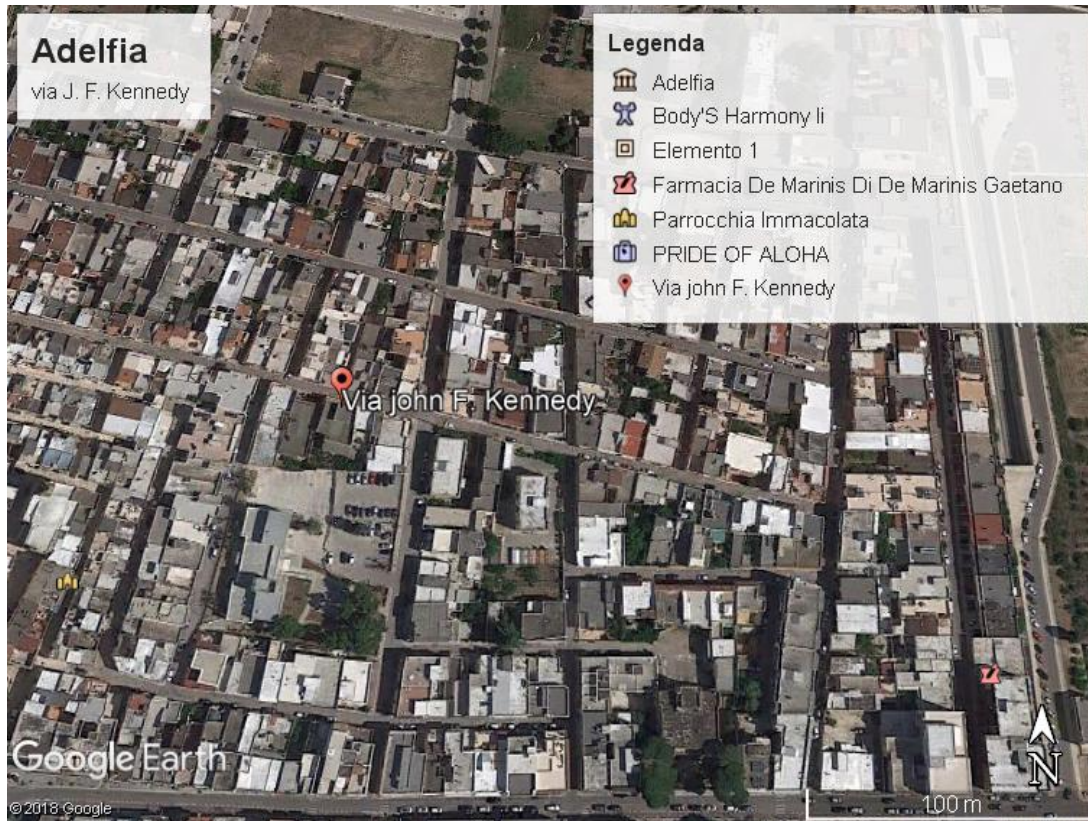
Pertanto, le unità immobiliari risultano essere in proprietà esclusiva per 1/1 dell'esecutata sig.ra in regime di separazione dei beni. Su ognuna delle seguenti unità immobiliari è presente il Comune di Adelfia con il diritto di proprietà per l'area di 1/1:

- a) Unità immobiliare di piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sito nel Comune di Adelfia (BA) censito in Catasto nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia al foglio 14 particella 409 subalterno 11- superficie catastale totale 151 mq (escluso le aree scoperte 143 mq) , categoria A/4 classe 4 vani 7 , rendita Euro 433,82.

A seguito di ricerca in Conservatoria in data 31/10/2018 si è potuto verificare come l'immobile è di proprietà di ed è oggetto di pignoramento con Trascrizione del 20/07/2018, come da ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

L'immobile è ubicato in via J. F. Kennedy, zona centrale del Comune di Adelfia e precisamente posto all'interno della città antica di Adelfia, pertanto individuato in zona B1, rispetto al piano urbanistico di Adelfia. Il lotto di vendita è unico.





1. DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto oggetto di esecuzione è composto da un'unica unità immobiliare.

L'accesso unico all'immobile è possibile da via J. F. Kennedy civico 46, strada a traffico ridotto, posta all'interno del contesto costruito della città di Adelfia.

Dall'ingresso a sinistra si accede alla zona giorno, rifinita in ogni sua parte, con pareti tinteggiate con tinta chiara, tendente al giallo. Alcune parti sono in color arancio, con un tono scuro. Inoltre è presente un camino. La pavimentazione è rifinita con gres di media qualità. Dalla zona soggiorno si accede ad un servizio igienico, di tipo signorile, rifinito in ogni sua parte e con presenza di fenomeni di condensa o macchie di umidità. Dal lato opposto è presente una botola posta a soffitto. Tale botola consente l'accesso ad un vano ammezzato ad uso ripostiglio e catastalmente individuato come piano primo (vedi allegati).

La superficie netta del soggiorno descritto è di 29 mq, mentre il wc ha superficie pari a 3,84 mq.

L'immobile è interamente voltato con altezza massima netta interna pari a 397 cm.

L'accesso al piano superiore (piano secondo in catasto) è possibile tramite una scala interna rifinita in marmo e in perfette condizioni.

Il secondo piano è composto da due camere da letto, la prima matrimoniale con wc in camera e la seconda singola. Il disimpegno è ridotto e ha superficie pari a 7 mq.



La camera da letto matrimoniale è rifinita con pavimentazione in parquet, mentre le pareti sono tinteggiate di color giallo. Sono presenti delle macchie di umidità agli angoli del soffitto, in corrispondenza della muratura di confine. Il bagno in camera è completamente rivestito e si presenta in ottime condizioni. L'accesso al bagno avviene con porta scorrevole in legno.

Dalla camera da letto si accede ad un balcone con affaccio su via Kennedy. La superficie netta è pari a 17 mq.

La camera da letto singola è rivestita con carta da parati, la pavimentazione è in gres e non presenta difetti o vizi. La superficie netta è pari a 7.84 mq, dimensioni minime per una camera da letto singola. Il vano ha ventilazione naturale da una finestra di modeste dimensioni. Il piano ha altezza netta interna pari a 397 cm.

Nella zona disimpegno è presente una scala a chiocciola che consente di accedere all'ultimo piano, adibito a cucina. Il vano ha altezza netta interna pari a 255 cm e superficie netta pari a 17 mq. Il vano è interamente pavimentato con la stessa tipologia presente all'interno di tutta l'abitazione.

Le pareti sono tinteggiate, mentre il soffitto presenta delle notevoli problematiche dovute a fenomeni infiltrativi estesi. È presente una finestra di oltre 170 cm di larghezza, la quale rende la cucina luminosa.

L'accesso al terrazzo avviene mediante tre scalini e una porta di accesso. Il terrazzo è interamente pavimentato e si presenta in mediocri condizioni. La tinteggiatura bianca esterna presenta chiari segni di incuria e mancanza di manutenzione, sono presenti fessurazioni e macchie di umidità diffuse. Sono presenti rigonfiamenti evidenti intorno alle pareti.

È inoltre presente un locale tecnico di modeste dimensioni, dove è presente la caldaia che serve l'intero immobile.

Il parapetto è in pietra.

È stato realizzato senza alcun titolo abilitativo una tettoia, la quale dovrà essere rimossa in ogni sua parte.

Gli impianti idrico, elettrico e fognario risultano funzionanti e l'impianto termico è alimentato da caldaia a gas con radiatori posti su parete interna. Gli stessi radiatori sono in ghisa.

Gli infissi sono in alluminio, non sono infissi ad alto risparmio energetico.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO



Il sottoscritto CTU ha potuto verificare la presenza di iscrizioni e trascrizione nel ventennio mediante ricerca presso gli Uffici delle Conservatoria di Bari.

Di seguito si riporta l'elenco sintentico delle formalità a seguito di ispezione ordinaria ipotecaria richiesta in data 31/10/2018 – protocollo di richiesta BA 399070 del 2018 ispezione n° BA 399080/3 del 2018, allegata alla presente perizia.

Elenco immobili:

Comune di Adelfia:

- Sezione Urbana foglio 14 particella 409 subalterno 11

Elenco sintetico delle formalità :

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2005 – Registro Particolare 24479 Registro Generale 40367 – Pubblico Ufficiale MEMEO SILVIO Repertorio 2123/1111 del 27/07/2005 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 30/07/2005 – Registro Particolare 10881 Registro Generale 40368 – Pubblico Ufficiale MEMEO SILVIO Repertorio 2124/1112 del 27/07/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: iscrizione n.3655 del 1991
3. TRASCRIZIONE del 20/07/2018 – Registro Particolare 23707 Registro Generale 33036 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE DI APPELLO DI BARI - Repertorio 6998 del 05/07/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Al momento della vendita la formalità n.3 relativa al pignoramento dell'immobile sarà cancellata dal Tribunale.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

In allegato si riporta l'estratto di mappa catastale aggiornato relativo al foglio 14 particella 409 del Comune di Adelfia e le planimetrie presenti agli atti all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari.

La particella n.409 del foglio n.14 confina a nord con la particella n.975 a sud è presente la pubblica via (via J. F. Kennedy) , a ovest con la particella n.407 e a est con la particella n.418.

La planimetria catastale dell'abitazione (foglio 14 particella 409 subalterno 11), depositata all'epoca



dell'accatastamento dell'unità immobiliare, risulta essere non conforme allo stato di fatto. La planimetria risulta in atti come data di presentazione il 25/07/2005 a firma del geom. Caldarola Massimo con prot. n. BA0286604.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è, ad oggi, occupata dalla parte esecutata.

5. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI

A seguito di una verifica presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari, non è stata riscontrata la presenza di alcuni vincoli di natura giuridica sull'immobile, ad esclusione del pignoramento posto dalla parte debitrice. Tale formalità sarà cancellata dal Tribunale di Bari.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DELL'IMMOBILE

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia si è potuto verificare e successivamente ricostruire la storia tecnica e urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione realizzate dalla committenza nella persona del sig. _____ e a firma del tecnico geom. Caldarola Massimo:

- a) D.I.A. prot. n. 9313 del 05/06/2003
- b) Collaudo e conformità prot. n. 7756 del 20/06/2005 con dichiarazione di fine lavori del 27/05/2005

Il sopralluogo effettuato in data 17/12/2018 ha consentito di verificare l'effettivo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi precedentemente elencati.

L'immobile è stato realizzato prima del 1942, così come si evince dalla tipologia tecnica e costruttiva dello stesso immobile. Infatti via Kennedy è la via che delimita l'ex zona omogenea "A centro storico" dalla ex zona omogenea "B1- residenziale". In atto è stato dichiarato l'immobile realizzato antecedentemente al primo settembre 1967.

L'unità immobiliare è all'interno della maglia tipizzata nel PUG (Piano Urbanistico Generale) come CUCC ovvero Contesto Urbano di Consolidamento, ex zona omogenea B1. Tale tipizzazione è



accuratamente normata all'interno delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUG (vedi stralcio in allegato), come descritto negli articoli 28.1.3 e 30.3, entrambi allegati alla presente relazione.

In merito all'abitazione sono state riscontrate delle difformità a piano terra e piano secondo (in catasto terzo).

A piano terra:

- Differente misurazione di porta interna tra vano soggiorno e vano cucina di piano terra e vano cucina non realizzato a piano terra ma all'ultimo piano

A piano secondo:

- Cucina realizzata in vano non abitabile con altezza interna inferiore a 270 cm
- Differente posizionamento della scala e della porta di accesso al terrazzo ad uso esclusivo
- Differente posizionamento e dimensione del vano finestra posto a prospetto

Inoltre, è stata realizzata una tettoia, sul terrazzo all'ultimo piano, con struttura in legno e copertura con travi di legno e tegole. Tale manufatto non è stato oggetto di alcuna autorizzazione o comunicazione agli enti preposti.

A seguito di una valutazione tecnica, si è potuto riscontrare come tale manufatto non sia sanabile, poiché non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione presso l'Ufficio Tecnico di Adelfia e presso l'Ufficio Edilizia Sismica della Città Metropolitana di Bari.

Pertanto, si rivela necessario il ripristino dello stato dei luoghi autorizzati con DIA sopra citata. Affinchè sia regolarizzata la situazione urbanistica e catastale è necessario presentare pratica edilizia al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Adelfia con Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 per demolizione di opere abusive e successivo ripristino dello stato dei luoghi e sanatoria di opere interne e di variazione di prospetto al terzo piano, dove è stata ampliata una finestra. Tale titolo è necessario presentarlo a firma della committenza e di un tecnico abilitato alla professione con relazione tecnica asseverata.

La sanzione amministrativa dovuta alla richiesta di accertamento di conformità è pari a almeno € 516,00, e comunque calcolata dalla Pubblica Amministrazione in sede di istruttoria sull'aumento del valore venale dell'immobile così come previsto dal comma 4 dell'art.37 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 "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'a-buso 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."

Il tutto firmato e asseverato da un professionista abilitato e dal committente. Alla luce di quanto scritto, è necessario pertanto considerare l'immobile non agibile ed è necessario prevedere una Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 comma d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241) per ottenere una nuova agibilità dell'unità immobiliare.

7. RENDITA DELL'IMMOBILE E CONFORMITA' CATASTALE

La rendita catastale delle unità immobiliari oggetto di stima è la seguente:

1. Unità immobiliare di piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sito nel Comune di Adelfia (BA) censito in Catasto nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia al foglio 14 particella 409 subalterno 11- superficie catastale totale 151 mq (escluso le aree scoperte 143 mq), categoria A/4 classe 4 vani 7, rendita Euro 433,82.

La planimetria presente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate mostrano uno stato dei luoghi difforme rispetto a quanto riscontrato. La variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria è pertanto necessaria, ma è possibile aggiornare l'elaborato catastale solo in virtù di titolo abilitativo, ovvero dopo aver presentato le pratiche edili in sanatoria precedentemente descritte.

8. STIMA DEL LOTTO

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 17/12/2018.

La valutazione dell'immobile non è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, poiché non sono state riscontrate recenti compravendite nella zona di interesse. Pertanto, si è provveduto ad effettuare la stima dell'immobile con il metodo sintentico comparativo con stima diretta dell'immobile. Il ctu ha quindi provveduto ad effettuare un riscontro sul valore di mercato del particolare segmento immobiliare consultando siti del settore, verificando statistiche e consultando agenti immobiliari di zona. Il valore medio riscontrato relativo a immobili indipendenti del centro storico della città di Adelfia è pari a 800 €/mq. A tale valore sono stati applicati una serie di coefficienti correttivi, utili per avere una stima analitica e corretta.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	59,20	100%	59,20
Cantine collegate ai vani principali	20,40	35%	7,14
Unità principale	58,40	100%	58,40
Balconi scoperti	1,20	25%	0,30
Unità principale	22,30	100%	22,30
Terrazze scoperte	33,30	25%	8,33
Locali tecnici	1,95	15%	0,29
Superficie commerciale totale, m²			155,96

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
Coefficiente globale	0,67

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 800,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 83.594,56 = € 800,00 x 0,67 x m² 155,96

Il valore stimato è necessario decurtarlo delle spese utili per la sanatoria dell'unità abitativa e del box auto, con importi complessivi di sanzioni pari a:

- € 516,00 sanzione amministrativa minima (riferimento alla CILA di cui al par.7)
- € 110,00 diritti di segreteria (riferimento alla SCIA di cui al par.7)
- € 50,00 costo variazione catastale per immobile ad uso residenziale
- € 50,00 diritti di segreteria (riferimento alla SCA - Scia di Agibilità di cui al par.7)
- € 1.597,43 (oltre iva come per legge) computo metrico estimativo degli interventi di ripristino dello stato di fatto autorizzato relativo all'ultimo piano con demolizione delle opere non sanabili e ripristino dello stato di fatto con Prezziario Regione Puglia Opere Pubbliche anno 2017 (in allegato)
- € 3.000,00 (oltre cassa e iva come per legge) compenso professionale per tecnico incaricato delle pratiche di demolizione delle opere abusive, sanatoria di opere interne e esterne con Accertamento di conformità, variazione catastale e SCA (Scia di agibilità).

Le spese complessive sono pertanto pari a € 5.323,43, oltre iva e cassa, di spese da sostenere.



Pertanto, il valore stimato al netto dei costi da sostenere è pari a € 78.271,13.

9. ASSOGGETTABILITA' IMMOBILE A IVA

L'immobile non è soggetto a IVA e non ci sono i presupposti affinché la vendita dell'immobile abbia imponibile e iva esposta.

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere il l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) come richiesto e trasmesso in data 27 marzo 2019, poiché l'immobile ne era sprovvisto. In allegato lo stesso con la ricevuta di trasmissione alla Regione Puglia.

11. CONCLUSIONI

Lo scrivente, calcolato il valore di mercato delle unità immobiliari, valuta il lotto oggetto di stima in € 83.594,56 (in lettere euro ottantatremilacinquecentonovantaquattro/56), a cui sottrarre € 5.323,43 per un valore di € 78.271,13 (in lettere euro settantottomiladuecentosettantuno/13) . A meno dell'abbattimento forfettario richiesto come da incarico ricevuto pari al 15% del valore dell'immobile. Il valore stimato è pari a € 66.530,46 in cifra tonda € 66.000,00 (in lettere euro sessantaseimila/00).

Bari, data del deposito

Il C.T.U. ing. Domenico Petrelli

ALLEGATI

1. Visura Catastale storica dell'immobile – catasto fabbricati (foglio 14 particella 409 sub.11);
2. Visura Catastale planimetrica dell'immobile (foglio 14 particella 409 sub.11);
3. Estratto di mappa catastale aggiornato (foglio 14 particella 409);
4. Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità del 30/10/2018;
5. Verbale sopralluogo;
6. Richiesta di Accesso agli Atti;
7. Atti estratti di tipo urbanistico;
8. Planimetria dello Stato dei Luoghi effettivo in scala 1:100;
9. Report fotografico dell'immobile
10. Attestato di Prestazione Energetica



11. Computo metrico estimativo delle opere da demolire
12. Stralcio delle NTA del Comune di Adelfia
13. Certificato di residenza
14. Check list

