

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO H

LOTTO H: Proprietà dei diritti pari a 1/6 del terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Toritto al Foglio 18 particella 557, uliveto classe 2^a, are 2 ca 00, reddito dominicale euro 0,98, reddito agrario euro 0,67.

L'immobile risulta attualmente intestato a:

(debitore);

in ragione di 1/6 ciascuno;

in ragione di 1/3.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO H

In data 01.08.2013 si è dato inizio alle operazioni peritali rilevando quanto di seguito descritto dove, per una maggiore comprensione, si farà riferimento alla fotografia satellitare in basso ed all'estratto di mappa catastale (cfr. Allegato 1) rappresentato a pagina 3 della relazione.

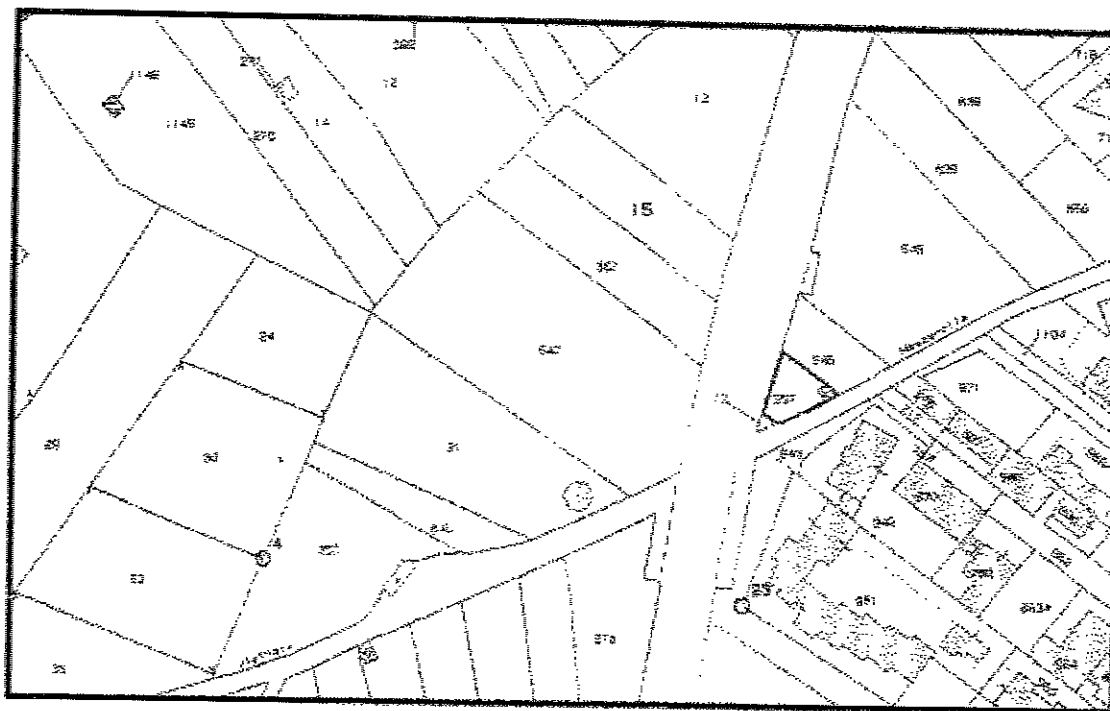


VISTA SATELLITARE - UBICAZIONE DEL TERRENO

Dott. Ing. Nicola Rubino
c/o Studio Legale Avv. Citarella - via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)
P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3219130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it

Il terreno in oggetto è ubicato in pozione immediatamente contigua al centro abitato del Comune di Toritto, in prossimità dell'incrocio tra via Mazzarella e la strada periferica che si innesta sulla Statale 96 Bari - Altamura. (cfr. foto 1).

La forma del terreno in pianta è pressoché trapezoidale, l'area si presenta pianeggiante ed investita prevalentemente con alberi di ulivo adulti e culture erbacee selvatiche (cfr. foto 2).



- STRALCIO DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE -

3. CONFINI

Il fondo, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Toritto con la particella numero 557 foglio 18, confina a Sud-Ovest con altro terreno corrispondente alla particella 17, a Sud- Est con via Mozzarella, a Nord-Est con altro terreno corrispondente alla particella 546 ed a Nord-Ovest con la strada extraurbana che si immette sulla Statale n.96.

4. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo i terreni sono risultati liberi.

5. VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

La certificazione notarile, rilasciata in data 30.12.13 dalla dottoressa Angela Iacovelli, iscritta al collegio notarile del Distretto di Lecce, riporta:

- Al ventennio in proprietà a: _____, giusta comparavendita del 16 luglio 1962 a rogito del Notario Vittorio Di Cagno di Grumo Appula ivi

Dott. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Avv. Citarella - via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it



registata il 26 luglio 1962 al n. 351 (cfr. allegato 2);

- Successione di Morea Angela apertasi in Toritto il 9 febbraio 1997 (den. succ. n. 43 vol. 1447 del 8 novembre 1997 – Ufficio del Registro di Bari);

- Successione legittima di _____, apertasi il giorno 3 luglio 2000 (Ufficio del Registro di Bari den. n.3163 vol. 9990/11 del 14 giugno 2011), trascritta a Bari il 28 luglio 2011 ai nn.ri 33544/21710) in favore del coniuge

in ragione di 1/3, e dei figli:

in ragione di 1/6

ciascuno.

6. LEGITTIMITÀ URBANISTICA E/O SANABILITÀ EDILIZIA DEL BENE

Dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato 3) rilasciato dal Comune di Toritto, Settore VI – Urbanistica ed Edilizia Privata, risulta che la particella n.557 foglio 18 ricade in zona tipizzata “C1” DI ESPANSIONE (comparto n.8), nel Piano Regolatore Generale approvato con la deliberazione della giunta regionale di Puglia n.45 del 12/02/2002

Le prescrizioni urbanistiche vigenti nell'area interessata sono le seguenti:

Art. 79 - Zone di espansione di nuovo impianto (C1).

“Le zone di espansione “C1” sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi definiti all'art.66. In queste zone di PRG ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Detti strumenti devono impegnare tutta l'area perimetrata come comparto di minimo intervento di cui all'art.8 delle presenti norme ed all'art. 15 della legge Regione Puglia 12.2.1979 n.6 e succ. mod. così come specificato nella tavola 9A del presente PRG e devono prevedere la localizzazione e cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni relative allo standard pregresso, così come localizzate nelle tavole di PRG con apposito asterisco, di cui al D.I.M. 2/4/1968, secondo quanto indicato nelle tavole succitate, oltre alla cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni per i nuovi insediamenti, sia residenziali che terziari, nella misura stabilita all'art. 48 delle presenti NTA.

Il comparto di minimo intervento, comprende le aree e/o semiaree della viabilità di PRG che definisce il comparto stesso e la loro cessione come aree di urbanizzazione primaria.

Dott. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Avv. Citarella – via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it

I servizi per le residenze di cui all'art. 3, ultimo comma del D.M. n. 1444/1968 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) sono resi obbligatori e devono essere individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo ed esplicitati in sede di progettazione edilizia.

Nelle zone di espansione C1 gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ifc - indice di fabbricabilità di comparto: 0,75 mc/mq

Rc - rapporto di copertura: massimo 40% dell'area;

H - altezza massima: ml 10,50;

US - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza nella misura minima prescritta dal precedente art. 48, oltre a quelle destinate al deficit pregresso comprese nel comparto e comunque non inferiore a quanto indicato nelle tavole di PRG;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: secondo le norme citate nell'art.9 del DM 2/4/68.

P - parcheggi: 1 mq x 10 mc

MUO - comparto di minimo di intervento così come perimetrato nella Tav. 9A del PRG.

Nella medesima sede, la localizzazione delle aree destinate a standards progressivi di quartiere potrà essere variata rispetto alla perimetrazione di tali aree nella tavola di zonizzazione del PRG nella misura massima del 50% della superficie complessiva, per rispondere ad esigenze formali e funzionali emerse in sede di progettazione dei piani esecutivi, fermo restando il rispetto di tutti gli indici e parametri definiti dal presente articolo e fatta eccezione per le aree a verde e servizi di quartiere indicate con un asterisco nella Tavola n. 9A dei Comparti, per le quali invece le indicazioni del PRG hanno carattere vincolante per il 100% della superficie".

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

La certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, rilasciata in data 30.12.13 dalla dottoressa Angela Iacovelli, iscritta al collegio notarile del Distretto di Lecce riporta che, in base agli accertamenti effettuati nel ventennio a decorrere dalla data della trascrizione del pignoramento, i suddetti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità e precisamente:

Dott. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Avv. Citarella - via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it

1) **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari – il 18 novembre 2013 ai nn.ri 38315/28660, giusto atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari Sezione Distaccata di Modugno – in data 27 settembre 2013 rep. 866/2013;

2) **Ipoteca giudiziale** iscritta su tutti gli immobili sopra descritti, in ragione di 1/6 (un sesto) indiviso, in data 17 maggio 2012 ai nn.ri 18548/2139 per euro 25.000,00 di cui euro 17.357,74 per capitale, a favore di Release SPA con sede in Milano, codice fiscale 06707060965, e contro sopra generalizzato, giusto decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 6 settembre 2010 Repertorio n. 25878/2010;

8. VALORE DI MERCATO

8.1 Procedimento di stima

Il CTU ha riscontrato che nel caso in esame le transizioni immobiliari su terreni edificabili simili a quello in oggetto non sono così frequenti da consentire di creare un range di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato bene, ha utilizzato il metodo estimativo basato sul “valore di trasformazione”, ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato edificabile V_f e la somma di tutti i costi da sostenere per realizzarlo ($\sum K + I_p + P$); si fa presente che il valore dell'area essendo riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza $V_f - (\sum K + I_p + P)$ all'attualità per tener conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, cioè:

$$V_a = \{ V_f - (\sum K + I_p + P) \} / (1+r)^n$$

Dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_f = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto spettante al promotore immobiliare

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

8.1 Valore del dei fabbricati (V_f)

V_f rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli

Dott. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Avv. Citarella – via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it

immobili ricadenti nell'area omogenea in esame desunto dai valori riportati dall'OMI, dalla Borsa Immobiliare di Bari, nonché da alcuni agenti dell'intermediazioni immobiliare.

Le quotazioni oscillano tra i seguenti valori:

- per la Banca dati OMI (aggiornata al I semestre dell'anno 2014), le quotazioni per "abitazioni in stato conservativo normale", oscillano da un minimo di 920,00 €/mq ad un massimo di 1350,00 €/mq;
- per il listino della Borsa Immobiliare di Bari (aggiornato all'anno 2013), la quotazione per "abitazioni di nuova costruzione", è pari a € 1400,00 €/mq;
- per gli agenti immobiliari le "abitazioni di nuova costruzione" quotano da un minimo di 1300,00 €/mq ad un massimo di 1500,00 €/mq

Pertanto si ritiene congruo adottare per "abitazioni di nuova costruzione" un valore medio unitario pari a 1400,00 €/mq.

8.2 Valutazione della superficie lorda vendibile

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità alla superficie dell'area, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo la superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Considerate le tipologie edilizie circostanti al suolo in esame, nonché l'altezza massima prevista, si propende per un ipotetica realizzazione di palazzine residenziali caratterizzate da balconi la cui superficie non è superiore al 10% di quella dell'alloggio di cui sono pertinenza. La superficie destinata ai parcheggi viene invece determinata conformemente agli strumenti urbanistici vigenti pari a 1mq x 10 mc di volume edificato.

I prezzi di mercato delle superfici accessorie sono stati invece ricavati applicando al prezzo di mercato assunto per gli alloggi (€ 1.400,00), dei coefficienti di ponderazione pari a 0,50 per i parcheggi e 0,30 per i balconi.

8.3 Costo della trasformazione $\sum K + IP + P$

E' il costo ordinario occorrente per la trasformazione dell'area ed è composto da:

- Costo opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 = costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (IP) sulle anticipazioni di capitale;
- Profitto lordo (P) di un promotore immobiliare.

Dott. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Avv. Citarella - via Cagnetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it



Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale, il costo tecnico di costruzione, anche se calcolato soltanto in base alla volumetria edificabile, comprende anche la sistemazione esterna nonché le spese generali e l'utile d'impresa.

Tale costo, per interventi simili a quello ipotizzato, è stato determinato attraverso indagini condotte del settore delle costruzioni (oltre che in base all'esperienza professionale del sottoscritto tecnico estimatore) e quantificato in € 1000,00 per ogni metro quadro di fabbricato edificabile.

K2 - oneri professionali

Sono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari all'8% del costo di costruzione "K1".

K3 - Costi degli oneri concessori

Per la determinazione di tali costi si è fatto riferimento alle indicazioni fornite dal Comune di Toritto, in particolare:

- Contributo sul Costo di Costruzione: $5\% \{ € 842,50 \times (100\% \text{ Sup. utile} + 60\% \text{ Sup. acces.}) \}$
- Oneri Urbanizzazione Primaria: $€ 23,75 \times (100\% \text{ Sup. utile})$
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria: $€ 11,75 \times (50\% \text{ Sup. acces.})$

e pertanto si ottiene quanto segue:

$$K3 = C.C. + U.P. + U.S.$$

Ip - Interessi passivi

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunto in ragione del 7% degli esborsi previsti $(K1+K2+K3)$.

P - Profitto del promotore immobiliare

Considerando la situazione attuale del mercato, si ritiene congruo adottare un profitto al lordo delle imposte pari al 10% del valore di mercato della costruzione.

8.4 Scelta del fattore di anticipazione $1/(1+r)^n$

Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a due anni; poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza $V_f - (\sum K + Ip + P)$ all'attualità per tener conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 4% per due anni.

8.5 Determinazione del valore di trasformazione dell'area edificabile

I parametri individuati nei paragrafi precedenti sono stati inseriti nei tabulati di calcolo di seguito

Dott. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Avv. Charella - via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it

indicati. Pertanto:

- Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Toritto al Foglio 18 particella 557;
- Superficie: are 2 ca 00 = 200,00 mq

DATI URBANISTICI		RICAVI		COSTI		VALORE DI TRASFORMAZIONE		
		VALORI UNIT.	VALORI TOT.	VALORI UNIT.	VALORI TOT.			
				K1 (€)	1000,00	50000,00	P (10% su ricavi) (€)	8260,00
Sup. Area mq - ZONA C1 (mq)	200							
Indice di fabbricabilità (mq/mq)	0,75			K2 (€)	8%	4000	I.P. (7% su $\sum K$) (€)	4019,24
mq edificabili (mq)	150,00							
				U.P. (€)	13,77	688,50	$\sum K + I.P. + P$ (€)	69696,99
Sup. edificabile - residenza (mq)	50,00	1450,00	75000,00	U.S. (€)	11,75	117,50		
Balconi (mq)	5,00	420,00	2100,00	C.C. (€)	842,50	2611,75	$1/(1+r)^n$	0,82
Superficie parcheggi (mq)	15,00	705,00	16500,00	K3 (€)		3417,75		
		Somma ricavi (VF)	82600,00					
				$\sum K$ (€)		57417,75		
Superficie utile	50,00						$Va = VF - (\sum K + I.P. + P) / 1/(1+r)^n$	13955,89
Superficie accessoria	20,00							

Applicando quindi il criterio di stima analitico, basato sul valore di trasformazione, si ricava il valore dell'area edificabile pari a:

$$Va = € 13.955,89$$

In cifra tonda € 13.956,00

a cui corrisponde un valore medio unitario pari a:

$$13.956,00 € / 200 \text{ mq} = 69,78 €/mq$$

8.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Considerando l'abbattimento forfettario del 15% previsto dalla procedura esecutiva, il valore di mercato individuato è stato corretto nel seguente modo:

- Abbattimento forfettario (pari al 15% del valore di mercato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia sui vizi occulti): € 2.093,00 ;

Pertanto il valore corretto di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V = € 13.956,00 - € 2.093,00 = € 11.863,00$$

8.2 VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Sulla base della stima sin qui condotta, si determina di seguito il valore della quota pignorata:

➤ Quota pignorata : 1/6

➤ Valore della quota pignorata : € 11.863,00 x 1/6 = € 1.977,17

Tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si ritiene congruo applicare

Dot. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Avv. Citarella - via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it



una detrazione sul predetto importo, nella misura pari al 10%.

Pertanto la valutazione della quota pignorata risulta, in cifra tonda, pari a : € 1.779,00

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 DI STIMA RELATIVA AL LOTTO H" , composta da 10 (dieci) pagine, restando a disposizione del G.E. per quanto eventualmente necessario.

Si acclude:

ALLEGATO FOTO	
Fotografie n. 1-2	

ALLEGATI LOTTO A	
Allegato 1	Estratto di mappa catastale e visura
Allegato 2	Atto notatile di provenienza
Allegato 3	Copia Certificato di destinazione urbanistica

Bari 02/12/2014

CTU

Dott. Ing. Nicola Rubino

Dott. Ing. Nicola Rubino

c/o Studio Legale Adv. Citarella - via Cognetti 39, 70121 BARI (BA)

P.IVA: 07515910722 - Fax: 080/3210130 - Cellulare: 347.4028728 - email: ing.nicorubino@libero.it