

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 606/2005

G.E. Dr. RANA

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) SRL
in danno di:
XXXXXXX XXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
in procedura di Esecuzione Immobiliare

“ LOTTO N° 3”

PREMESSA

Io sottoscritto arch. Francesco Capozzolo, nato a Bari il 22/05/1968 ed ivi residente, domiciliato in Bari alla Via Capruzzi, II° Trav. 5, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Prov. di Bari al n° 1131, nonché all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bari, sono stato nominato C.T.U. dall'ill.mo G.E. Dr. Giuseppe RANA ed invitato a comparire per il giuramento di rito all'udienza del 25/01/2011.

Si ricordano brevemente le tappe principali del procedimento esecutivo n. 606/2005.

In seguito ad incarico assunto nel 2007, il G.E., allora Dott.ssa Maria Luisa TRAVERSA, chiedeva, mediante i quesiti di rito, lo studio approfondito delle caratteristiche tecnico-economiche dei cospicui immobili sottoposti a pignoramento immobiliare, utilizzando un unico criterio discriminante: quello dei soli immobili sottoposti a ipoteca volontaria. In data 07/05/2008 provvedevo al deposito della relazione e della istanza di liquidazione.

Per successivo incarico, nell'udienza del giorno 25/01/2011, davanti al dott. Giuseppe RANA, invece, nel riesame della stessa documentazione ipo-catastale, mi è stato chiesto espressamente di utilizzare come criterio discriminante, nel determinare i cespiti da inserire nelle relazioni dei lotti, quello dei soli beni di proprietà esclusiva di XXXXXXXX Xxxxxxxx. Con l'assunzione dell'incarico mi impegnavo a depositare la relazione tecnica non oltre 45 giorni prima dell'udienza

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX Xxxxxxxx

del 20/09/2011, fissata col provvedimento di nomina. Tuttavia a causa dell'impegnativa analisi di tutta la documentazione ipo-catastale finalizzata alla identificazione degli immobili da sottoporre a perizia e a causa di una discordanza fra quanto riportato sul certificato notarile e quanto sostenuto dall'esecutato circa l'inclusione di una unità catastale nella procedura, è stato necessario prolungare le indagini e chiedere in data 15-09-2011 proroga di 90 gg, con scadenza il 15 dicembre. Tuttavia la grande complessità del lavoro, per la costituzione dei vari lotti, per la messa a punto criteri valutativi circa le relazioni di complementarietà di molte delle unità immobiliari analizzate e per il complicato confezionamento dei fascicoli da approntare per la vendita hanno reso necessario un tempo decisamente superiore a quanto stimato inizialmente.

Secondo quanto attestato dalla documentazione ipo-catastale (art. 567, 2° comma, c.p.c) si evince che la ISLAND FINANCE 2 (ICR7) srl, con sede in Perugia, c.f.02438230548, ha chiesto ed ottenuto la trascrizione a proprio favore di numerosi immobili, ordinati secondo i seguenti criteri:

1. comproprietà pari ad 1/3 fra XXXXXXXX Xxxxxxxx, XXXXXXXX Xxxxxxxx e Xxxxxxxx
2. proprietà esclusiva di XXXXXXXX Xxxxxxxx
3. proprietà esclusiva di XXXXXXXX Xxxxxxxx Xxxxxxxx
4. proprietà esclusiva di XXXXXXXX Xxxxxxxx

In ottemperanza a quanto recepito in sede di udienza e sulla base dei criteri posti a base dell'incarico di integrazione del 25/01/2011, la presente relazione tecnica ha per oggetto **i soli immobili di proprietà esclusiva di XXXXXXXX Xxxxxxxx**, che, secondo quanto trascritto nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11 novembre 2005 ai nn. 59775/36237, risultano essere i seguenti:

1. fabbricato in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 218, riportato in catasto al foglio 15, particella 443, piano terra e primo;
2. magazzino in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 220, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 1, piano terra di 108;
3. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 11, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 14;

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX Xxxxxxxx

4. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 12, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 15;
5. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 13, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 16;
6. deposito in Comune di Triggiano, al piano seminterrato di mq. 161, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 17;
7. terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 98;
8. terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 102;
9. terreno in Comune di Bitonto, contrada “Pezza Castello”, riportato in catasto al foglio 133, particella 252;
10. ufficio in Comune di Bari, Via Putignano n. 75, riportato in catasto al foglio 94, particella 500, sub. 8;
11. deposito in Comune di Triggiano, via Fermi n. 4, riportato in catasto al foglio 15, part. 439;
12. deposito in Comune di Triggiano, riportato in catasto al foglio 15, part. 546.

Dalle verifiche catastali eseguite e dai necessari raffronti fra documentazioni comunali e atti di provenienza è emerso che tali unità risultano realmente esistenti e con identificativi validi. Pertanto visionati i luoghi, considerate le caratteristiche morfologiche, funzionali e commerciali, verificata ogni possibilità di costituzione di lotti separati in favore della procedura, esclusa ogni possibilità di comoda divisibilità di ognuna delle n. 12 unità immobiliari, sono stati individuati n. 11 lotti. Non è stato possibile ipotizzare ulteriori divisibilità e generare più di n. 11 lotti, ma viceversa è auspicabile, anche se non obbligatoria, una vendita congiunta.

Per facilitare la lettura del rapporto fra ogni singolo lotto e la complessità dell'intero patrimonio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva nella presente fase, occorre fare riferimento a uno “SCHEMA SINOTTICO”, riportato alla pagina 5 e inserito nella prima pagina degli allegati in appendice dell'intero lavoro. Tale schema ha la finalità di facilitare la lettura della collocazione di ogni singola unità in relazione a quelle prossime, allo scopo di rendere più agevole la messa a punto di strategie di acquisto da parte di

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

eventuali acquirenti. Si vuole evidenziare in questo modo come in molti dei lotti esaminati esistano relazione di complementarietà che generano valenze di tenore diverso e che devono essere chiare a chi si accosta ai beni al fine di un eventuale acquisto.

1. LOTTO N. 1: fabbricato in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 218, riportato in catasto al foglio 15, particella 443, piano terra e primo;
2. LOTTO N. 2: magazzino in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 220, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 1, piano terra di 108 mq;
3. LOTTO N. 3: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 11, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 14;
4. LOTTO N. 4: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 12, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 15;
5. LOTTO N. 5: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 13, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 16;
6. LOTTO N. 6: deposito in Comune di Triggiano, al piano seminterrato di mq. 161, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 17;
7. LOTTO N. 7: terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 98;
8. LOTTO N. 8: terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 102;
9. LOTTO N. 9: terreno in Comune di Bitonto, contrada “Pezza Castello”, riportato in catasto al foglio 133, particella 252;
10. LOTTO N. 10: ufficio in Comune di Bari, Via Putignano n. 75, riportato in catasto al foglio 94, particella 500, sub. 8;
11. LOTTO N. 11: deposito in Comune di Triggiano, via Fermi n. 4, riportato in catasto al foglio 15, part. 439-546.

SCHEMA SINOTTICO DEI LOTTI

LOTTO 1 colore ciano
LOTTO 2 colore blu
LOTTO 3 colore verde
LOTTO 4 colore magenta
LOTTO 5 colore giallo
LOTTO 6 colore ocra

LOTTO 7
LOTTO 8
LOTTO 9

→ Terreni a Bitonto

LOTTO 10

→ Appartam. ufficio a Bari

LOTTO 11
colore verdino

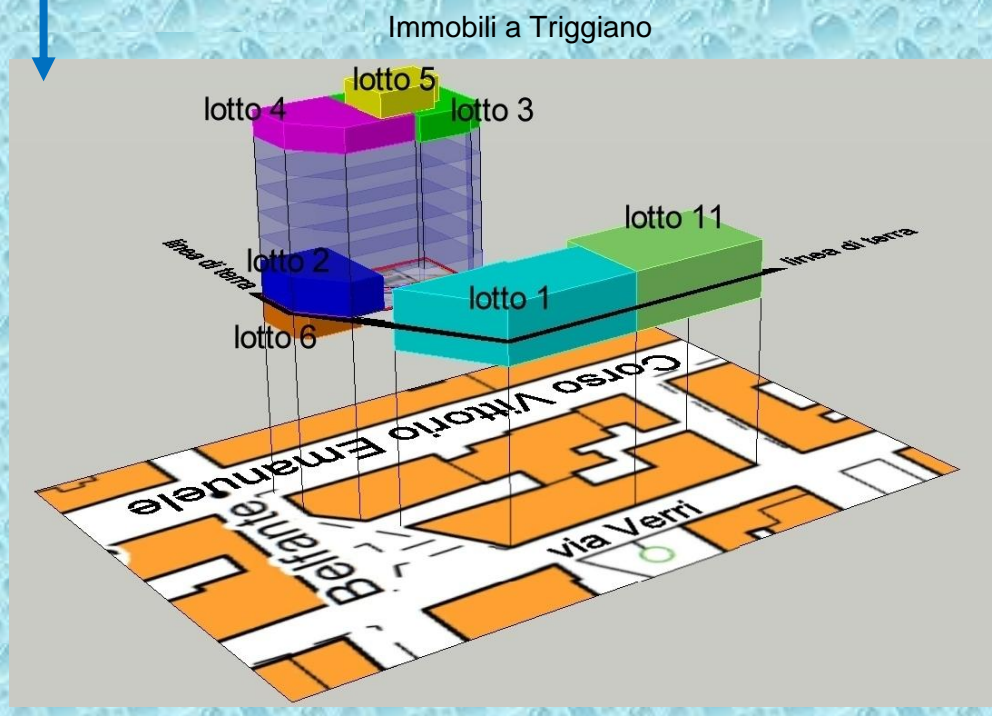
Nel grafico sono rappresentati i n. 3 blocchi principali di lotti:

IMMOBILI A TRIGGIANO

TERRENI A BITONTO

APPARTAMENTO UFFICIO A BARI

Solo nel caso degli immobili a Triggiano è stata creata una ulteriore classificazione di colori e un esploso prospettico per differenziare i vari lotti



Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

CONSIDERAZIONI SULLA COMPLEMENTARIETA' FRA I LOTTI

Partendo dalla definizione dei lotti e dopo aver ordinato le varie unità immobiliari nello schema sinottico suesposto, ho provveduto - dopo l'identificazione e il sopralluogo di ciascuna delle unità riportate nei paragrafi seguenti di ogni fascicolo di lotto - ad analizzare le relazioni esistenti fra i vari lotti, capaci di condizionare le strategie di vendita. Nella stesura delle relazioni è stato ritenuto dunque necessario anteporre, prima dell'analisi completa di ogni immobile, il presente paragrafo con le giuste chiavi di lettura delle metodologie di analisi finalizzate alla valutazione economica. E' stata individuata la seguente casistica, importante per valutare con l'approccio giusto ogni immobile nell'eterogeneità tipologica complessiva:

1. CASO 1 - UNITA' IMMOBILIARE SINGOLA ED INDIPENDENTE.
Criterio: valutazione con metodo sintetico, mettendo a prodotto il valore unitario a metro quadro riveniente dalle indagini di mercato e l'estensione di superficie;
2. CASO 2 - UNITA' IMMOBILIARE RELAZIONATA CON UNA O PIU' ALTRE UNITA' DELLO STESSO PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO. Criterio: valutazione con metodo sintetico, a metro quadro o a metro cubo, applicabile al gruppo di unità potenzialmente unite dalle stesse relazioni di complementarietà. Tali unità vanno a costituire una unità aggregativa di potenzialità economica superiore su cui poter applicare correttamente i parametri urbanistici nell'ottica di possibili trasformazioni edilizie, valutando attraverso il costo di trasformazione;
3. CASO 3 - UNITA' IMMOBILIARE RELAZIONATA CON UNA O PIU' ALTRE UNITA' GIA' VENDUTE IN ALTRE FASI DELLO STESSO PROCEDIMENTO ESECUTIVO. Criterio: la finalità è quella di considerare, nell'analisi e nella valutazione economica, il tentativo di ripristinare le complementarietà precedentemente negate o perdute per le vendite coatte già effettuate, poiché l'unità è complementare ad altre unità esterne alla presente fase esecutiva (il caso di specie è quello del lotto 6 che rappresenta i locali interrati dell'edificio multipiano).

Data l'eterogeneità dei beni analizzati, tale impostazione è stata necessaria, poiché alcune unità si pongono sul mercato in modo del tutto autonomo e altre in qualche maniera relazionate ad altri immobili interni od esterni alla presente fase di esecuzione immobiliare.

Pertanto, utilizzando sempre la numerazione base che deriva dall'elenco della certificazione notarile, è possibile classificare i vari lotti nel seguente modo:

LOTTI 1 e 11 (riconducibili insieme al caso 2)

LOTTE COMPLEMENTARI DESTINATI A POSSIBILE VENDITA
CONGIUNTA FINALIZZATA AD UNA TRASFORMAZIONE
EDILIZIA.

LOTTO 2 (riconducibile al caso 1)

LOTTO INDIPENDENTE (OPIFICIO) DESTINATO A VENDITA
INDIPENDENTE.

LOTTI 3, 4, 5, 10 (riconducibili ognuno al caso 1)

SINGOLI LOTTI INDIPENDENTI (ABITAZ/UFFICIO), DESTINATI A
VENDITE INDIPENDENTI.

LOTTO 6 (riconducibile al caso 3)

SINGOLO LOTTO DESTINATO A VENDITA INDIPENDENTE,
NELL'OTTICA DI RIPRISTINARE LA COMPLEMENTARIETA' CON
LE UNITA' DELL'EDIFICIO MULTIPIANO (NEL CASO DI
COSTITUZIONE DI SPAZI TECNICI COMUNI CONDOMINIALI) O DI
RIPRISTINARE LA COMPLEMENTARIETA' CON IL LOTTO 2 (NEL
CASO DI REALIZZARE UN MAGAZZINO PER L'ATTIVITA'
COMMERCIALE A PIANO TERRA).

LOTTI 7, 8, 9. (riconducibili ognuno al caso 1)

LOTTE SINGOLI ED INDIPENDENTI (TERRENI).

Queste considerazioni sono state affrontate all'uopo in ogni singola relazione. Si noti che in alcuni casi i valori stimati sono più di uno, questo a causa di dell'applicazione di diverse metodologie estimative. Sarà il Giudice dell'Esecuzione, in funzione delle strategie di vendita e della opponibilità o meno di contratti di locazione o in funzione di altre variabili, a determinare quale valore applicare o quale media considerare.

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

R E L A Z I O N E L O T T O n . 3

PREMESSA.....	1
CONSIDERAZIONI SULLA COMPLEMENTARIETA' FRA I LOTTI	6
1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	8
2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
3. STATO DI POSSESSO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE.....	14
4. PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	15
5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDIL. DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	15
6. STATO DELL' IMMOBILE.....	16
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO	16
8. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	16
9. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA	19
10. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
11. CRITERI VALUTATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ..	19
12. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI IN SEDE DI VENDITA	27
13. DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO LOTTO N. 3	28
14. CONCLUSIONI	29
ALLEGATI.....	29

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto oggetto della presente relazione è costituito dal seguente immobile:

- APPARTAMENTO RESIDENZIALE IN TRIGGIANO (BA) –

sito in Corso Vittorio Emanuele n. 226, piano 6, interno 11, riportato in catasto al foglio 15, particella 444, sub 14.

Tipologia: Abitazione di tipo civile (A2)

Ubicazione: Triggiano (BA), C.so V. Emanuele, 226, piano 6, int.11.

Confini e accessi: L'unità immobiliare è situata nel terzo isolato dei lotti che si sviluppano sulla sinistra del corso che parte dalla stazione di Triggiano e si proietta verso est-nord-est. L'accessibilità dall'esterno del centro urbano avviene con facilità o dalla parte est, ossia dal mare e da S. Giorgio, oppure da ovest, ossia dalla statale 100, superando il passaggio a livello di via Casalino e flettendo di 90° a sinistra su

via A. Volta. Il portone di entrata alla unità immobiliare situata al 6° piano, interno 11, è sul corso Vittorio Emanuele, civico n. 226.

Dati catastali:

**fig. 15, particella 444 sub. 14, piano 6, interno 11,
cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, R.C. € 906,38 (€ novecentosei/38);**

Ditta catastale: L'unità immobiliare risulta intestata, secondo quanto riportato dalle visure effettuate in data 27/09/2011, al seguente proprietario:

XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX (propr. Per 1/1)

Il reale stato di possesso corrisponde a quanto riscontrato catastalmente, come riportato nel successivo paragrafo n. 3 e documentato dalla fotocopia della nota di trascrizione del rogito notarile ricompresa negli allegati.

N.B.: LA PRESENTE UNITA' CATASTALE, ANCHE SE VIENE A PORSI COME ABITAZIONE AUTONOMA ALL'INTERNO DI UN SISTEMA CONDOMINIALE, RISULTAVA, PRIMA DELLA VENDITA COATTA DEL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO, GESTITA DA UN UNICO PROPRIETARIO E NON HA MAI AVUTO UNO STATUTO CONDOMINIALE. IN SEGUITO ALLA VENDITA DEI PRIMI APPARTAMENTI, IN CONCOMITANZA CON LA SOLUZIONE DI NUMEROSI PROBLEMI IMPIANTISTICI E DI GESTIONE DEGLI SPAZI COMUNI, E' INIZIATA ED E' ANCORA IN CORSO LA DEFINIZIONE DI TUTTI GLI ACCORDI INTERNI PROPRI DI UN NORMALE CONDOMINIO.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è situato in Corso Vittorio Emanuele II, nella parte dell'agglomerato urbano di Triggiano che si estende verso nord fra la linea ferroviaria e il centro storico. Esso è costituito da una palazzina di n.7 piani fuori terra. La tipologia edilizia è riconducibile a quella generica di edificio multipiano allineato al fronte stradale, non avendo, in rapporto al tessuto urbano, elementi propri della "casa in linea" o della "casa-torre" isolata sui quattro lati. Il complesso infatti si sviluppa sul

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

corso cittadino, all'incrocio di una strada secondaria, via Torrelonga/Belfante, dunque l'edificio viene a collocarsi all'angolo del terzo isolato a partire dalla stazione ferroviaria del Sud-Est barese. Il corpo di fabbrica da un lato termina con un angolo a forma di pseudo-cuneo o a cuneo smussato e dall'altro aderisce all'edilizia adiacente. Sul retro, ossia sul lato di via Verri, l'isolato presenta un volume basso ad un solo piano fuori terra. E' un opificio (ex frantoio oleario) che, prima dei lavori di sopra-elevazione, costituiva la parte complementare del piano terra adibito a magazzini. L'accesso è su Corso Vittorio Emanuele II al civico n. 226.

Le unità immobiliari (appartamenti residenziali) sono disposte due per piano ad eccezione del solo attico (lotto 5 del presente procedimento esecutivo). L'edificio è servito da un'unica rampa di scale che ha accesso da un comodo atrio, provvisto di portineria, ascensore, cassette-posta, rifinito decorosamente con rivestimenti in legno, anche al soffitto, e con scala marmorea scura. Tale androne non gode di ottima luminosità, anche a causa del colore scuro dei rivestimenti. Il rivestimento della rampa di scala che conduce ai piani superiori è invece in marmo chiaro di qualità ordinaria.

La destinazione funzionale dell'edificio è quella residenziale per tutti i livelli, ad eccezione del piano terra e del piano scantinato, destinati a locali di servizio, magazzino e officina. Gli appartamenti oggetto di pignoramento in questa fase del procedimento esecutivo, ossia quella che colpisce i beni di proprietà esclusiva di XXXXXXXX Xxxxxxx, sono situati al 6° piano (oltre a una terza unità residenziale al piano attico), più precisamente l'appartamento INT.11 è situato sul lato sud-ovest del vano scala e l'appartamento INT.12 è situato sul lato nord-est. Il pianerottolo di arrivo presenta sul lato sinistro l'accesso all'interno 12, frontalmente l'accesso all'interno 11 e sul lato destro la porta dell'ascensore. Ai due appartamenti menzionati si aggiunge l'attico al 7° piano, descritto nella relazione al lotto n. 5 della procedura esecutiva in oggetto.

La distribuzione interna dei vani è diversa per i due tipi di alloggi (alloggio sud-ovest e alloggio nord-est), tuttavia essa risponde allo stesso layout delle unità dei restanti cinque livelli.

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX Xxxxxxxx



PLANIMETRIA CON EVIDENZIAZIONE DELL'INTERNO N. 11

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

La descrizione puntuale dell'interno 11 oggetto del presente lotto 3 è la seguente:

- ingresso-disimpegno trasversale di dimensioni contenute;
- disimpegno-corridoio a forma di "L";
- n. 1 soggiorno dotato di balcone sul corso principale;
- n. 2 camere-letto dotate di rispettivo balcone sul corso principale,
- n. 1 sala pranzo dotato di balcone sul lato interno;
- n. 1 cucina
- n. 1 servizio bagno.

La cucina è direttamente collegata alla sala pranzo ed è dotata di un modesto servizio con ripostiglio. La sala pranzo è dotata di un terrazzino che risulta trasformato in veranda, accessibile direttamente sia dalla sala pranzo che dalla cucina.

L'appartamento confina verso nord, est, e sud con stessa ditta e con affacci sul corso e verso ovest risulta in aderenza con altra proprietà, corrispondente alla data di stesura della planimetria a .

Le membrature portanti dell'intero edificio sono costituite da una articolazione di telai strutturali in cemento armato e solai in latero-cemento.

E' stato verificato che la muratura di tompagno è realizzata in blocchi di mattoni forati.

La pavimentazione è differenziata in tre tipi fra ingresso corridoio, camere da letto e soggiorno e servizi igienici. Le differenze di finiture fra i vari alloggi sono quasi inesistenti e non influiscono minimamente sul tenore economico del bene.

Gli infissi esterni e i serramenti sono in legno. Le porte interne sono in legno e vetro o in solo legno tamburato, in funzione della destinazione degli ambienti.

Gli alloggi sono dotati dei comuni impianti essenziali per il funzionamento delle unità abitative, ma tutto è compromesso dallo stato di manutenzione degli elementi tecnici. Alcuni elementi di finitura e di impianti sono stati divelti. Non è stato possibile verificare il funzionamento a causa delle pessime condizioni igieniche dovute all'intrusione di volatili.

L'impianto di riscaldamento è stato progettato come centralizzato e non sono stati rilevati impianti autonomi.

Nel vano scala si riscontra la presenza dell'impianto antincendio, anche se non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Stato di conservazione e manutenzione.

Allo stato attuale il livello di manutenzione dei luoghi è pessimo. La maggior parte delle finiture e degli elementi tecnici ed impiantistici è danneggiato e l'intera unità versa in gravi condizioni. Lo stesso dicasi per alcuni infissi e serrande.

Una disamina puntuale delle patologie dell'intero sistema di finiture non è opportuno, dato che l'appartamento avrebbe bisogno di un completo face-lifting e di un risanamento generale.

Descrizione dimensionale.

Per il computo della superficie commerciale, finalizzato alla valutazione economica riportata al paragrafo 11, è stata adottata la norma UNI 10750 e sono state pertanto considerate:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (il computo delle superfici coperte calpestabili viene fatto considerando anche il 100% di tutte le murature, poiché la tipologia strutturale dell'immobile analizzato, essendo del tipo a telai in cemento armato e conseguentemente essendo molto ridotta la superficie delle membrature portanti rispetto alle pareti divisorie interne ed esterne, fa sì che non vi sia nessuna importante differenza fra superficie lorda e superficie calpestabile):

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle pareti portanti interne e perim. (100% per la tipologia strutturale)

le superfici ponderate dei balconi secondo il seguente schema:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini (assenti).

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX Xxxxxxx

Sulla base delle misure complessivamente rilevate dei vari ambienti costituenti l'alloggio, pertanto, ho potuto ricavare la superficie totale commerciale, verificata e corretta anche attraverso le misurazioni, determinate in ragione dei coefficienti stabiliti dalla norma UNI, della planimetria catastale rispondente allo stato dei luoghi. Il risultato ottenuto è il seguente.

APPARTAMENTO ALL' INTERNO N. 11			
<i>destinaz. funzionale</i>	<i>superficie utile in mq</i>	<i>coeff. superficie commerciale</i>	<i>superficie commerciale in mq</i>
Ingresso	5,60	1,0	5,60
Corridoio	10,10	1,0	10,10
Soggiorno	28,75	1,0	28,75
Camera 1	20,42	1,0	20,42
Camera 2	24,78	1,0	24,78
Pranzo	22,73	1,0	22,73
Cucina	12,50	1,0	12,50
Bagno	5,97	1,0	5,97
Lavanderia	2,20	1,0	2,20
Ripostiglio	1,64	1,0	1,64
Balcone sogg.	2,80	0,3	0,84
Balcone cam.1	4,32	0,3	1,30
Balcone cam.2	2,88	0,3	0,86
Balcone veranda	11,80	0,3	3,54
Sup. utile complessiva	141		
Sup. comm. Lorda da rilevazioni CAD	c.a. 163		

3. STATO DI POSSESSO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

Verificando e approfondendo le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che i dati relativi alla ditta catastale rispondono al reale stato di possesso pertanto l'unità immobiliare **APPARTAMENTO RESIDENZIALE IN TRIGGIANO in c.so Vittorio Emanuele, 226** come definita nella descrizione catastale al paragrafo 1, risulta appartenere a:

XXXXXXXX Xxxxxxx nato a

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA

L'appartamento risulta in possesso di terzi in virtù di contratto di locazione

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

trascritta il 19 maggio 2004 n.ri 25590/17766 a favore di XXXXXXXX Xxxxxxxx
e contro XXXXXXXX Xxxxxxxx.

4. PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il sottoscritto ha ricostruito, sulla base dei dati riportati nella documentazione ipotecaria e catastale dell'immobile e attraverso visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bari, la storia della proprietà nel ventennio antecedente la data di esecuzione della formalità di trascrizione del pignoramento immobiliare (11-11-2005).

Allo stato attuale l'immobile è di proprietà per 1000/1000 di XXXXXXXX Xxxxxxxx, nato a . Il Sig. XXXXXXXX Xxxxxxxx ha realizzato trasformazioni edilizie a seguito di regolare Nulla Osta comunale (Prat. N. 77/67), con riferimento alla Commissione Edilizia tenutasi nella tornata del 30/05/1967, al di fuori del ventennio e pertanto il diritto reale sull'immobile perviene a favore del Sig. XXXXXXXX Xxxxxxxx per atti extra-ventennali.

5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDIL. DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Triggiano è stato verificato che l'immobile è dotato di regolare Licenza Edilizia (Prat. N. 77/67) che, con riferimento alla Commissione Edilizia tenutasi nella tornata del 30/05/1967, in data 21/06/1967 autorizza la costruzione; l'immobile è inoltre è provvisto di regolare abitabilità, rilasciata in data 14-11-1969. Gli elaborati grafici esaminati mostrano che lo stato dei luoghi e la disposizione dei vani all'interno dell'alloggio sono conformi al progetto originario. Non sono state riscontrate dunque difformità o variazioni volumetriche tali da richiedere regolarizzazioni o condoni, ma solo trascurabili imprecisioni di tipo grafico e dimensionale delle tavole di progetto.

Si evidenzia che la veranda presente nel vano cucina, non rilevabile negli elaborati relativi alla Licenza Edilizia del 1967, risultano, secondo quanto annotato sui grafici delle planimetrie catastali, regolarizzate catastalmente.

6. STATO DELL'IMMOBILE

Come già evidenziato sinteticamente nel paragrafo sulla descrizione dell'immobile in oggetto, l'unità abitativa si presenta in uno stato conservativo molto compromesso poiché sono state riscontrate gravi patologie su tutte le finiture e sugli impianti. Non è possibile una elencazione analitica di tutti i problemi riscontrati poiché l'immobile ha bisogno di un recupero generale. L'appartamento di cui al presente lotto presenta problemi leggermente superiori a quelli riscontrati sul lotto adiacente (interno 12 - subalterno 15).

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO

- 1) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 18 maggio 1998 n.ri 15248/2689
a favore del Banco di Sicilia spa contro XXXXXXXX XXXXXXXX
- 2) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 13 ottobre 1998 n.ri 31571/6165
a favore del Credito Italiano spa c/ XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX
e XXXXXXXX
- 3) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 10 dicembre 1998 n.ri 38853/7745
a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ XXXXXXXX XXXXXXXX
- 4) Iscrizione di Ipoteca Legale del 10 gennaio 2002 n.ri 916/107
a favore di Sesit Puglia spa c/ XXXXXXXX XXXXXXXX
- 5) Locazione trascritta il 19 maggio 2004 n.ri 25590/17766
a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX c/ XXXXXXXX XXXXXXXX
- 6) Preliminare di vendita trascritto il 24 ottobre 2005 n.ri 56154/33988
a favore di Pxxxxxxxxrale srl c/ XXXXXXXX XXXXXXXX
- 7) Pignoramento trascritto l'11 novembre 2005 n.ri 59775/36237
a favore di Island finance 2 /(ICR7) srl c/ XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX S.
e XXXXXXXX

8. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel corso delle indagini, avendo provveduto ad aggiornare lo stato delle formalità e dei vincoli iscritti e trascritti sull'immobile, è emerso che in relazione all'immobile pignorato, successivamente al pignoramento del 11/11/2005, sono state eseguite le

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX Xxxxxxx

annotazioni a margine dell'ipoteca giudiziale del 13/10/1998 R. P. 6165 R. G. 31571, aventi per oggetto la restrizione di beni.

Inoltre sono da segnalare i seguenti vincoli a carico dell'acquirente:

- Locazione trascritta il 19 maggio 2004 n.ri 25590/17766 a favore di
XXXXXXX Xxxxxxx e contro XXXXXXXX Xxxxxxx.

Il testo riportato è il seguente:

“La locazione e' convenuta per la durata di trenta (30) anni a partire dal 18 maggio 2004 per finire il 18 maggio 2034. Il contratto si intendera' tacitamente rinnovato per altri trenta anni se non verra' data disdetta da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata consegnata all'ufficio postale almeno dodici mesi prima della scadenza . Viene sin

D'ora stabilito che la conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi della legge 392/78, previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata consegnata all'ufficio postale almeno sei mesi prima della data di recesso. Il prezzo della locazione e' stabilito, d'accordo tra le parti, nella misura complessiva di euro complessivi euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) per ciascun anno e, più precisamente, nella misura di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) annuali per ogni

Appartamento concesso in locazione. Il pagamento dei predetti canoni avverrà, presso il domicilio del locatore, in quattro eguali rate trimestrali anticipate di euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) con valuta al giorno 18 maggio 2004 del primo trimestre e così per ogni trimestre successivo, salvo aggiornamento di cui all'articolo successivo. Il canone di locazione e' soggetto ad aggiornamento alle scadenze e con le modalità

Previste dall'articolo 32 della legge 392 del 1978 e successive modifiche ; pertanto le parti convengono che dal giorno 18 maggio 2005 e così via per ogni anno successivo, l'ultimo canone corrisposto sia automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione accertata, nell'anno precedente, dall'indice Istat dei prezzi al consumo. La misura dell'aggiornamento sarà quella prevista dalla legge. La parte conduttrice, a titolo di ulteriore corrispettivo, si obbliga nei confronti della parte locatrice, che accetta, ad eseguire sugli immobili locato tutte le riparazioni ed opere, anche di straordinaria

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

manutenzione, che si rendano necessarie per conservare ad essi la loro destinazione ovvero per evitare danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui sono adibiti. Il locatore dichiara sin d'ora di attribuire alla conduttrice, che accetta, la facoltà di cedere il presente contratto interamente ovvero con riferimento ad alcuni soltanto degli appartamenti che ne compongono l'oggetto. Il locatore dichiara altresì di attribuire alla parte locataria, che accetta, la facoltà di sublocare o concedere in comodato, in favore di persona fisica o giuridica, tutti o alcuni soltanto degli immobili che formano oggetto del presente atto, con il solo obbligo di darne comunicazione scritta alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge 392 del 1978 ogni eccedenza di consumo di acqua andrà a carico del conduttore in base alle letture dei contatori installati negli appartamenti locati. Il mancato pagamento del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge, così come il mutamento abusivo di destinazione dell'uso degli immobili locati, determineranno la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in ogni caso il ritardato pagamento del canone, decorso il termine di venti giorni comporterà per il conduttore il pagamento di un interesse che viene convenuto in misura pari all'interesse bancario (prime rate). La parte conduttrice dichiara di avere visitato gli immobili locati e di averli trovati idonei all'uso convenuto e si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato in cui li ha ricevuti salvo l'ordinario deperimento. Le eventuali opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio e diverranno di esclusiva proprietà della parte locatrice senza che la parte conduttrice possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione delle unità immobiliari nel pristino stato a cura e spese del conduttore. In particolare l'esecuzione abusiva da parte della conduttrice di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia, prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del codice civile sono a carico della parte conduttrice che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi alla medesima in caso di inadempimento di quest'ultima, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute, entro venti

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

giorni dalla richiesta. La conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare loro dal fatto o dalla omissione di altri inquilini o di terzi. A tutti gli effetti del presente contratto la parte conduttrice elegge domicilio in bari alla via Putignani n.120 e ciò anche al fine della notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria. L'inadempienza della parte locataria di uno dei patti contenuti in questo contratto ne determinerà ipso iure la risoluzione.”

9. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Come già relazionato, sull'**immobile in Triggiano al fg. 15, p.lla 444 sub. 14**, gravano le formalità pregiudizievoli già riportate al precedente punto 7 della presente relazione. All'atto della vendita il creditore procedente dovrà provvedere alla cancellazione di quelle riportate al paragrafo 12, poiché il vincolo del contratto di locazione resterebbe a carico dell'acquirente.

10. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non sono da segnalare informazioni particolari per il lotto in questione tranne alcune possibili difficoltà tipiche di condomini in fase di costituzione. Non sono da segnalare insoluti di rate condominiali, ma sicuramente alcune criticità tipiche di condomini non ancora entrati a regime in cui sono ancora in definizione gli spazi comuni e i relativi accordi.

Sull'immobile esiste un diritto da salvaguardare, secondo le condizioni stabilite nel contratto registrato e trascritto il 19 maggio 2004 n.ri 25590/17766 a favore di
XXXXXXX XXXXXXXX c/ XXXXXXXX XXXXXXXX.

11. CRITERI VALUTATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

APPROCCIO ALLA STIMA - CONSIDERAZIONI GENERALI

Prima di affrontare concretamente la stima del lotto di cui alla presente relazione, occorre formulare alcune considerazioni generali sui lotti della procedura esecutiva in oggetto. I n. 11 lotti, costituiti sulle n. 12 unità immobiliari oggetto di pignoramento, si possono dividere in n. 3 gruppi-tipologie:

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

Terreni agricoli, appartamenti in edificio multipiano, edifici a destinazione produttiva. Le metodologie e i criteri valutativi per la determinazione del valore di mercato di ognuna delle tipologie sono differenti.

1. Per i terreni sono state considerate diverse fonti di informazioni, successivamente è stato scelto il valore unitario più rispondente al caso di specie e infine è stato moltiplicato il valore unitario per la superficie catastale del fondo. Al termine dell'elaborazione sono stati applicati i necessari adeguamenti finali.
2. Per i gli appartamenti in edifici multipiano l'impostazione concettuale non cambia, poiché, essendo definita la natura immobiliare del bene, viene ad applicarsi un rapporto lineare fra quantità e qualità. Pertanto anche in questo caso, partendo da diverse fonti di informazioni, è stato scelto il valore unitario più rispondente al caso di specie e infine è stato moltiplicato il valore unitario per la superficie commerciale dell'appartamento. Anche in questo caso il prodotto della stima è stato opportunamente corretto attraverso i necessari adeguamenti finali.
3. Per gli edifici a destinazione produttiva i concetti generali sono stati differenti e differente è stata l'applicazione metodologica. In questo caso è stato necessario valutare la potenzialità economica dell'immobile, considerando la volumetria residua fino ai limiti consentiti, disegnando un'ipotesi di trasformazione edilizia e applicando i parametri urbanistici dettati dalla pianificazione sui lotti uniti aventi tale propensione. E' stato necessario il ricorso alla stima attraverso il valore di trasformazione.

Per il lotto in oggetto, trattandosi di caso 2, è applicabile un metodo sintetico diretto.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

La stima immobiliare è stata preceduta da considerazioni generali basate sulle seguenti fonti di informazione:

- indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per

immobili in condizioni e con caratteristiche tipologiche ed ubicazionali simili a quelli in esame.

- consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- indagini presso studi tecnici e notarili locali per attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute;
- consultazione delle recenti vendite effettuate presso le aste giudiziarie di beni con caratteristiche tipologiche ed ubicazionali simili a quelli in esame.

I valori unitari rivenienti dalla ricerca sono stati corretti in funzione dei vincoli, del grado di vetustà, del grado di finitura, dello stato conservativo o manutentivo e di quanto altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

CRITERI, PARAMETRI UTILIZZATI, E SUPERFICIE COMPLESSIVA

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile in oggetto ho adottato un metodo di stima basato sul parametro tecnico del metro quadro di Superficie Commerciale (Norma UNI 10750). L'esplicitazione dei coefficienti osservati è stata già riportata nel paragrafo di descrizione fisica e dimensionale.

TOT. SUPERFICIE COMM. Mq. 163,00 (centosessantatre metriquadri)

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Ai fini del calcolo del valore ho effettuato un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile confrontandoli con quelli di altri beni con caratteristiche proprie simili, oggetto di recenti negoziazioni.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per consistenza, caratteristiche tipologiche e strutturali, stato conservativo e qualitativo delle finiture e delle dotazioni più generali.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla **superficie commerciale** preventivamente determinata. Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) * p_x$$

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

ΣV = somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

Σp = sommatoria aritmetica unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

Vx = valore di stima del bene in esame;

px = unità di misura del parametro oggetto di stima.

Sintetizzando il confronto fra i dati provenienti dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, compresi nell'intervallo fra € 1.200,00 e € 1.700,00, e il valore medio dei casi analizzati, si ottiene un valore di **1.550,00 euro**.

Il dato prodotto dalla stessa analisi fatta nel dicembre 2006 per la prima fase della procedura esecutiva si era attestato su € 1.460,00.

Il passaggio dai 1.460,00 ai 1.550,00 euro è giustificato dalle variazioni dei dati dall'ultimo semestre del 2006 al primo semestre del 2011 che hanno fatto lievitare l'intervallo 1060-1570 €/mq fino a 1200-1700 €/mq per la stessa zona urbana. A tal proposito si evidenzia, come spiegato nella relazione del 2006, che la zona urbana analizzata è quella centrale delle vie Guerra, Giannuzzi, Moro, Rutigliano. Tale zona risulta più rispondente alle caratteristiche tipologiche dell'immobile in questione, anche se più distante rispetto alla zona centrale delle vie Mura, Carroccio, Garibaldi, Tridente.

Pertanto applicando tale valore alla consistenza commerciale che è stata misurata per l'appartamento in oggetto, si ottiene:

$$Vx = mq\ 163,00 \times €\ 1.550,00 = €\ 252.650,00$$

(duecentocinquantaduemilaseicentocinquanta)

ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

L'abbattimento del valore, come adeguamento economico sulla base dello stato conservativo e delle condizioni proprie dell'immobile analizzato, nella relazione del 2006 era stato calcolato, partendo dalla stima di un valore superiore a 500 euro a metro quadro per i necessari lavori di manutenzione, nella misura di € 84.760,00 su circa € 238.000,00, pari al 36%. Anche in questo caso, dopo circa cinque anni, il valore dell'abbattimento è di molto superiore

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

al 15% previsto nelle procedure esecutive al fine di considerare eventuali vizi occulti di qualsiasi tipo. Infatti anche i tre appartamenti analizzati (interno 11, interno 12 e attico) presentano complessivamente gli stessi gravi problemi di conservazione di quelli analizzati nel 2006 - in parte anche superiori - e pertanto anche in questo caso l'abbattimento non potrà essere inferiore al 40%.

Come evidenziato, al fine della determinazione del giusto valore di mercato del bene in oggetto è doveroso apportare alcuni adeguamenti al prezzo calcolato in € **252.650,00** quale valore medio di mercato calcolato preliminarmente in via sintetica.

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del **40%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti, per eventuali opere di adeguamento e soprattutto per il grave stato conservativo si ottiene, per arrotondamento, una riduzione del valore pari ad € **101.060,00**.

$$€ 252.650,00 - € 101.060,00 = € \mathbf{151.590,00}$$

ADEGUAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto concerne, infine, gli aspetti urbanistici non è risultata necessaria nessuna pratica. Non sono state rilevate infatti differenze nei documenti tali da richiedere regolarizzazioni.

CALCOLO DEFINITIVO VALORE LOTTO 3

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, della destinazione e conformità urbanistica, tenuto conto, altresì, delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione e funzionalità interna dell'immobile, dello stato conservativo, della destinazione d'uso, delle caratteristiche ubicazionali e della qualità ambientale, dell'entità e qualità degli impianti, nonché dei prezzi medi di mercato attualmente praticati nella zona, ed applicate le suddette riduzioni si ottiene:

€ 151.590,00

(per arrotondamento diconsi centocinquantaduemila)

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

Piena proprietà APPARTAMENTO RESIDENZIALE IN TRIGGIANO (BA)

in Corso Vittorio Emanuele 226, consistente in ingresso e disimpegno, n. 1 soggiorno, n. 2 camere-letto, n. 1 sala pranzo; n. 1 cucina n. 1 servizio bagno, balconi e accessori, in catasto al foglio 15, particella 444, sub 14, abitazione di tipo civile (A2) sito al 6° piano, int. 11, consistenza catastale 6,5 vani, **R.C. € 906,38 (€ novecentosei/38);**

Valore commerciale = € 152.000,00

(diconsi euro centocinquantaduemila/00)

CALCOLO ABBATTIMENTO PER IL VINCOLO DI LOCAZIONE

Considerato inoltre il vincolo del contratto di locazione trentennale gravante sull'immobile è necessario determinare la percentuale di riduzione.

Il calcolo di tale percentuale di riduzione per viene fatto considerando la quota complementare della percentuale che rappresenta il seguente rapporto:

A / B dove:

A = canone di locazione atto del 2004 (opportunamente rivalutato alla data attuale)

B = valore attuale più probabile da mercato delle locazioni

Determinazione del numeratore A

Valore del canone riportato nel contratto stipulato nel 2004: € 1000,00/anno

Valore del canone rivalutato su base annua come da tabella seguente:

CALCOLO RIVALUTAZIONE MONETARIA

Dati di ingresso:

Capitale iniziale da rivalutare € 1.000,00

Periodo iniziale: 05 / 2004

Periodo finale: 12 / 2011

Risultati:

Variazione percentuale 16.09 %

Importo della rivalutazione € 160,90

Capitale rivalutato

(capitale iniziale + rivalutazione) **€ 1.160,90**

Valore del canone rivalutato sulla base mensile = € 1.160,90/12 = € 96,74

Determinazione del denominatore B

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX Xxxxxxxx

I dati rilevati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riportano per il Comune di Triggiano nella zona più prossima a quella in oggetto un valore di canone locativo compreso fra 3,50 €/mq mensili delle abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale e i 5,70 €/mq mensili delle abitazioni civili nello stesso stato conservativo. Nel caso in questione il valore più appropriato sarebbe 3,80 €/mq, ossia un valore più basso rispetto all'intervallo dei valori per la tipologia di abitazioni civili in uno stato normale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1450	L	3,5	4,8	L

Pertanto:

$$\text{mq } 163 \times \text{€ } 3,80/\text{mq} = \text{€ } 620,00$$

La percentuale che esprime il rapporto A/B è la seguente:

$$\text{€ } 96,74 / \text{€ } 620,00 = 0,15 \Rightarrow 15\%$$

Calcolando il 15% del valore di mercato dell'immobile determinato in **€152.000,00**, si ottiene il valore finale di **€ 22.800,00**, che rappresenta il valore di **€152.000,00** abbattuto del 85%.

La stima sintetica che consideri il vincolo a locazione per l'immobile al lotto 3 si conclude:

€ 22.800,00

(Diconsi euro ventiduemilaottocento/00)

La conclusione estimativa che tenga conto del reddito rappresentato dal canone di affitto, che valuti semplicemente i flussi di cassa attraverso la capitalizzazione dei redditi e che consideri i seguenti assunti:

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

1. il principio che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre;
2. il dato che non è possibile prevedere il futuro, né il tasso di interesse per la rivalutazione del capitale per i prossimi lustri, tantomeno la data in cui si potrebbe verificare il recesso;
3. la formulazione di una proiezione futura dei dati statistici degli anni passati, attraverso un valore indicativo di tendenza che potrebbe essere di circa il 2%;

e che si basi sui seguenti dati numerici e considerazioni:

1. il contratto assicura un affitto annuale di € 1.160,90;
2. le spese in detrazione quali la manutenzione e le spese di miglioramento spettano al conduttore, come precisato nel contratto;
3. le spese di imposta quali ICI (IMU) sono attualmente indeterminate per dati catastali in attesa di aggiornamento;
4. il saggio di rendimento ipotizzabile per immobili simili, non può superare nella fase di crisi in atto, il 2%;



Approda al seguente calcolo: € 1.160,90/ 2% = € 58.045,00

€ 58.000,00

(per arrotondamento diconsi euro cinquantottomila/00)

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX XXXXXXXX

Concludendo definitivamente le operazioni estimative si ottengono i seguenti valori:

Valore lotto 3 sintetico senza il vincolo a locazione	€ 152.000,00
Valore lotto 3 sintetico con il vincolo a locazione	€ 22.800,00
Valore lotto 3 analitico per capitalizzazione del reddito	€ 58.000,00

Il valore a base d'asta potrà essere assunto sulla base di tali valori, in funzione delle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione circa il contratto di locazione.

12. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI IN SEDE DI VENDITA

- 1) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 18 maggio 1998 n.ri 15248/2689
a favore del Banco di Sicilia spa contro XXXXXXXX XXXXXXXX
- 2) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 13 ottobre 1998 n.ri 31571/6165
a favore del Credito Italiano spa c/ XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX
e XXXXXXXX
- 3) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 10 dicembre 1998 n.ri 38853/7745
a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ XXXXXXXX XXXXXXXX
- 4) Iscrizione di Ipoteca Legale del 10 gennaio 2002 n.ri 916/107
a favore di Sesit Puglia spa c/ XXXXXXXX XXXXXXXX
- 5) Pignoramento trascritto l'11 novembre 2005 n.ri 59775/36237
a favore di Island finance 2 /(ICR7) srl c/ XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX S.
e XXXXXXXX

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

13. DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO LOTTO N. 3

**Piena proprietà APPARTAMENTO RESIDENZIALE IN TRIGGIANO (BA)
in Corso Vittorio Emanuele 226, consistente in ingresso e disimpegno, n. 1
soggiorno, n. 2 camere-letto, n. 1 sala pranzo; n. 1 cucina n. 1 servizio bagno,
balconi e accessori, in catasto al foglio 15, particella 444, sub 14, abitazione di tipo
civile (A2) sito al 6° piano, R.C. € 906,38 (€ novecentosei/38);**

VENDESI al prezzo base:

Valore lotto 3 sintetico senza il vincolo a locazione	€ 152.000,00
Valore lotto 3 sintetico con il vincolo a locazione	€ 22.800,00
Valore lotto 3 analitico per capitalizzazione del reddito	€ 58.000,00

NOTA ALLA DESCRIZIONE SINTETICA:

**Il valore a base d'asta potrà essere assunto sulla base di tali valori, in funzione
delle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione circa il contratto di
locazione.**

14. CONCLUSIONI

Al termine delle operazioni peritali e delle elaborazioni, ritenendo di aver assolto il mandato conferitomi, consegno la presente relazione e gli allegati, con l'avvertenza che, data la particolare complessità della perizia tecnica e data la cospicua mole di dati elaborati, in presenza di eventuali refusi di videoscrittura o di incongruenze di stampa fra i numerosi documenti, risponderò direttamente con i necessari chiarimenti. Pertanto dichiaro di essere a disposizione per tutte le necessarie delucidazioni, integrazioni e documentazioni in merito.

ALLEGATI

Alla relazione che consta di n. 29 pagine dattiloscritte, è allegata seguente documentazione:

- Allegato fotografico nel fascicolo della relazione;
- Copia planimetria catastale unità immobiliare, comprensiva di visure sintetiche presso il Catasto Fabbricati;
- Aggiornamento ispezioni ipotecarie (elenco sintetico su unità catastale f.15, p. 444, sub. 14
- Documentazione comunale Licenza Edilizia prat. n.77/67
(già allegata alla relazione del dicembre 2006)
- Descrizione sintetica del lotto di vendita + Elenco formalità da cancellarsi
- Relazione in copia su disco.

Disco 1 “RELAZIONE”
Disco 2 “ALLEGATI FOTOGRAFICI”
Disco 3 “PLANIMETRIA”
- Documentazione ipo-catastale in restituzione

Bari, 27 febbraio 2012

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Francesco Capozzolo

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
Procedimento R.G.E. 606/2005
ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXXXX Xxxxxxxx

-

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it
