

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare
n° 835/2016 R. Gen. Esecuzioni
promosso da :
COLICCHIA CATERINA
contro

.....

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Rosa PASCULLI

C.T.U. :

Ing. Andrea MAURELLI

Relazione
del Consulente Tecnico d' Ufficio

Ing. Andrea MAURELLI

Via G. Postiglione n. 8 – 70126 Bari

cell. 3298043051

E-mail: ingandreamaurelli@libero.it , pec: andreamaurelli8565@pec.ordingbari.it



Sommario

1. PREMESSA	3
2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE C.T.U.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....	5
4. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	5
LOTTO A	
A.1 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI.....	6
A.2 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE.	8
A.3 RELAZIONE TECNICA – ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI – VALORE DI MERCATO	9
5 CONCLUSIONI.....	10

Allegati

ALLEGATO N° 1 – AVVISI DI RICEVIMENTO DELLA LETTERA DI CONVOCAZIONE DELLE PARTI
ALLEGATO N° 2 – ATTO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

Allegati Lotto “A”

A-1 VISURE CATASTALI E ISPEZIONI CONSERVATORIA IMMOBILIARE
A-2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
A-3 RILIEVO FOTOGRAFICO
A-4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



- RELAZIONE PERITALE -

1. PREMESSA

Su procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **COLICCHIA CATERINA** in danno di, il **G.E. Dr.ssa Rosa PASCULLI**, disponeva per l'udienza del 11/10/2017 consulenza tecnica d'ufficio nominando il sottoscritto **Ing. Andrea MAURELLI**.

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, di seguito sinteticamente riportati:

- *Controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*
- *Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo inserire nell'avviso di vendita...;*
 - b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito...;*
 - c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ...;*

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



- *Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)...*;
- *Rediga tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto...*;
 - *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto...*;
 - *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali...*;
 - *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio...*;
 - *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura...*;
 - *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione*
 - *eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute*
 - *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima*
 - *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico*
 - *eventuali cause in corso.*
 - *Valutazione separata per ciascun lotto...*;
 - *In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile...*;
 - *Nel caso si tratti di ipignoramento di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*
- *Alleghi a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria.*

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE C.T.U.

Gli immobili da valutare, così come riportato nella documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., sono quelli relativi al sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Torino il 18.11.2013, successivamente convertito in pignoramento immobiliare, riguardante:

- **Terreno sito in Giovinazzo (BA), riportato nel N.C.E.U. del comune di Giovinazzo al foglio 8, particella 119, di consistenza 31 are 85 centiare;**
- **Terreno sito in Giovinazzo (BA), riportato nel N.C.E.U. del comune di Giovinazzo al foglio 1, particella 161, di consistenza 11 are 29 centiare.**

3. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Di seguito si riporta l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti i singoli lotti:

UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFICAZ. LOTTO
Terreno sito in Giovinazzo (BA) alla contrada "Castello", riportato nel N.C.E.U. del comune di Giovinazzo al foglio 8, particella 119	LOTTO A
Terreno sito in Giovinazzo (BA) alla contrada "Via Vecchia Molfetta", riportato nel N.C.E.U. del comune di Giovinazzo al foglio 1, particella 161	LOTTO B

4. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Il c.t.u., per l'accesso agli immobili, comunicava mediante raccomandata alla parte debitrice ed alla parte creditrice (per le quali si allegano alla presente le lettere di convocazione e ricevute di ricezione – Allegato n°1) la data del 24 giugno 2017 come inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



Nonostante nessuna delle parti fosse presente alla data prestabilita, il ctu poteva comunque visionare gli immobili, trattandosi di terreni agricoli, e procedere ai rilievi dimensionali e fotografici degli stessi.

LOTTO A

A.1 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di terreno agricolo sito in agro di Giovinazzo, alla contrada "Castello" (coordinate GPS 41°10'34.4"N 16°40'49.9"E), esteso per are trentuno e centiare ottantacinque (are 31,85), identificato nel Catasto Terreni al foglio 8, particella 119, uliveto, cl. 3.

L'accesso al fondo rustico avviene da contrada Castello, in prossimità della SS16, attraverso una stradella interpodereale.



Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



Conformità catastale: conforme

L'estratto di mappa e le visure catastali corrispondono alla realtà riscontrata.

Coerenze:

Il terreno confina con terreni circostanti di altra proprietà.

Alla presente sono compiegati gli allegati che riportano la mappa catastale degli immobili, il rilievo fotografico, il certificato di destinazione urbanistica ed una copia dell'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.

Il rilievo fotografico mostra:

foto n.ro 1 Vista stradina interpoderale di accesso al terreno;

foto n.ro 2 Particolare stradina di accesso;

foto n.ro 3 Vista fondo rustico n. 1;

foto n.ro 4 Vista fondo rustico n. 2;

foto n.ro 5 Vista fondo rustico n. 3.

Lo scrivente ritiene che il rilievo fotografico inserito sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Si prospettano le seguenti superfici rilevate.

Superficie terreno – contrada “Castello”			
Foglio 8 Particella 119			
<i>Destinazione ambiente</i>	<i>Superficie (are)</i>	<i>Coefficiente correttivo K</i>	<i>Superficie convenzionale</i>
particella 119	31,85	1	31,85 are
Superficie totale			0,3185 ha

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



A.2 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE.

Disponibilità dell'immobile

Il suolo attualmente si presenta incustodito in stato di abbandono.

Destinazione urbanistica

Il terreno in questione è tipizzato dal vigente P.R.G.C. come "zona di espansione di nuovo impianto" di tipo "C3". Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Giovinazzo.

Titoli di proprietà

Il terreno oggetto della presente relazione appartiene al signor, in virtù di atto di compravendita, a rogito del Notaio Castellaneta Teresa di Bari del 21 novembre 2007, repertorio n. 42885/7032, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 13 dicembre 2007 al Reg. Gen. n. 66651 e Reg. Part. n. 41997, a favore di e contro COLICCHIA ALBERICO.

Il signor COLICCHIA ALBERICO era già proprietario al ventennio.

Iscrizioni

Non risultano esserci iscrizioni.

Trascrizioni contro

Ordinanza di sequestro conservativo del 18.11.2013, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 18.12.2013 ai Reg. Part. n. 31544 e Reg. Gen. n. 42362 a favore di COLICCHIA Caterina contro

Annotazione n. 6683 del 29/11/2016 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

- Non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni gravanti sull'immobile in oggetto;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- Non vi è l'esistenza di un usufrutto.

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura

Ordinanza di sequestro conservativo del 18.11.2013, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 18.12.2013 ai Reg. Part. n. 31544 e Reg. Gen. n. 42362 a favore di COLICCHIA Caterina contro

Annotazione n. 6683 del 29/11/2016 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri condominiali

Non vi sono oneri di questo tipo.

A.3 RELAZIONE TECNICA – ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI – VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valore di stima = 30,00 €/mq x 3185,00 mq = 95.550,00 €

Applicando, infine, un coefficiente di svalutazione pari al 15%, come indicato nei quesiti riportati in epigrafe, il **VALORE DI MERCATO TOTALE** del terreno in oggetto è pari a **€ 81.200,00, (Ottantunomiladuecento/00 euro).**

A conferma delle valutazioni su riportata, da informazioni attinte dalle Agenzie Immobiliari che coprono la zona in cui si trovano le unità immobiliari si è riscontrato che le valutazioni risultano coerenti con i valori di mercato.

5 CONCLUSIONI

Per il miglior valore di mercato si ritiene che **gli immobili siano venduti** ai seguenti importi:

LOTTI	IDENTIFICAZ. CATASTALE	VALORE
LOTTO A	Foglio 8 - Particella 119	81.200,00 €

La presente relazione viene depositata telematicamente, completa degli allegati, in distinti files contenenti:

- la perizia relativa al lotto, anche in versione epurata delle generalità del debitore
- la planimetria relativa al singolo lotto
- le fotografie del singolo lotto.

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli



Unitamente a quanto sopra descritto si consegnano inoltre la descrizione dei beni secondo lo schema consueto dei bandi immobiliari e l'attestazione di trasmissione di una copia degli elaborati consegnati alle parti.

Per quanto sopra il CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 06/09/2017.

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli

Il C.T.U.
Ing. Andrea Maurelli

