

# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**

Seconda sezione civile

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**G.E. Ill.mo Dott. Michele De Palma**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROC. N. 713/18  
PROMOSSA DALLA DEUTSCHE BANK S.P.A. [REDACTED]



C.T.U. ARCH. G. DEFILIPPIS



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

---

## INDICE

### PREMESSA

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- 1.1 Corrispondenza fra i beni e la titolarità in capo al debitore
- 1.2 Documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni
- 1.3 Ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento
- 1.4 Svolgimento operazioni peritali

#### 2. ELENCO DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI

- 2.1 Formazione dei lotti

#### 3. DESCRIZIONE ANALITICA - LOTTO UNICO -

- 3.1 Pratiche svolte e verifica della regolarità
- 3.2 Consistenza in formato tabellare
- 3.3 Stima in base al valore di mercato
- 3.4 Determinazione del valore del bene pignorato

#### 4. ALLEGATI GENERALI

- All.to A visure ipocatastale [REDACTED]
- All.to B Visura storica catastale
- All.to C Planimetria catastale
- All.to D Verbale di Sopralluogo

#### 5. ALLEGATI – LOTTO UNICO

- All.to 1.1 : Planimetria – elaborato grafico piano terra;
- All.to 1.2 : Planimetria – elaborato grafico piano primo;
- All.to 1.3 : Planimetria – elaborato grafico piano interrato;
  
- All.to 2.1 : Elaborato fotografico di rilievo piano terra;
- All.to 2.2 : Elaborato fotografico di rilievo piano primo;
- All.to 2.3 : Elaborato fotografico di rilievo piano interrato.

# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

## PREMESSA

In data 19.12.2018 l'ill.mo G.E. Dott. Michele De Palma nominava la sottoscritta Giusy Defilippis, nata a Mola di Bari il 30.07.1981, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con il n. 2941 (qualifica Architetto) e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 680, con studio professionale in Rutigliano (BA) alla via Martiri delle Foibe n. 2, Consulente tecnico d'Ufficio, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 713/2018, promosso dalla Deutsche Bank S.p.a. in danni di [REDACTED] invitandoli a comparire all'udienza del 23/10/2019 per l'audizione delle parti.

In tale occasione poneva alla sottoscritta i quesiti di seguito riportati:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

*5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi*



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

*necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

*11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la*



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

---

*dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato.rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita".*



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### 1.1 CORRISPONDENZA FRA I BENI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

Il cespite pignorato, di cui : l'immobile residenziale sito nel Comune di Bari — S. Spirito in via Napoli al civico 226/A e 226/B; identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari, sezione urbana SPI al Foglio 1, Particella 594, sub 1 piano T-1--S1, Zona censuaria 4, Categoria A/7, Classe 6, Vani 6.5, Rendita € 1.107,80 (All.to B); con annessa pertinenza esterna; posto auto adiacente la viabilità interna distinto al N.C.E.U. del Comune di Bari, sezione urbana SPI, al Foglio 1 Particella 26 sub 10, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq 11 , Rendita € 41,47 (All.to B); risulta di proprietà per 1/1 di

### 1.2 DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E ALLE TRASCRIZIONI

Dall'analisi della documentazione ipocatastale agli atti della procedura, nonché dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente è emerso quanto di seguito elencato:

(All.to A)

#### 1. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1998 - Registro Particolare 585 Registro Generale 686  
Pubblico ufficiale MARDESIC CATERINA Repertorio 31244 del 16/12/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BITONTO (BA)  
Nota disponibile in formato elettronico

#### 2. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/1998 - Registro Particolare 26473 Registro Generale 38429  
Pubblico ufficiale AMELIA CARPINELLI Repertorio 20323 del 18/11/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BITONTO (BA)  
Nota disponibile in formato elettronico

#### 3. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2002 - Registro Particolare 14906 Registro Generale 20787  
Pubblico ufficiale PERCHINUNNO REMIGIO Repertorio 36955 del 06/05/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI (BA)  
Nota disponibile in formato elettronico

#### 4. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2002 - Registro Particolare 21826 Registro Generale 30681  
Pubblico ufficiale SPADONE ANNA Repertorio 99336 del 04/07/2002  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in BITONTO (BA)  
Nota disponibile in formato elettronico

#### 5. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2004 - Registro Particolare 8227 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale DEMICHELE ROBERTO Repertorio 3485/1550 del 16/07/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

Immobili siti in BITONTO (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 2428 del 07/06/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2013. Cancellazione totale eseguita in data 17/06/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

## 6. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2006 - Registro Particolare 47644 Registro Generale 70643

Pubblico ufficiale OLIVA LUIGI Repertorio 51417/23318 del 21/11/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in BITONTO (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

## 7. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2007 - Registro Particolare 5499 Registro Generale 26620

Pubblico ufficiale DEMICHELE ROBERTO Repertorio 7611/3690 del 30/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

## 8. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2009 - Registro Particolare 15654 Registro Generale 23133

Pubblico ufficiale DEMICHELE ROBERTO Repertorio 9591/5020 del 11/05/2009

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

Immobili siti in BITONTO (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

## 9. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2009 - Registro Particolare 15655 Registro Generale 23134

Pubblico ufficiale DEMICHELE ROBERTO Repertorio 9591/5020 del 11/05/2009

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

Immobili siti in BITONTO (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

## 10. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2010 - Registro Particolare 6210 Registro Generale 28883

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 3168/14 del 09/06/2010

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2385 del 18/06/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

## 11. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2014 - Registro Particolare 3873 Registro Generale 31037

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3887 del 16/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BARI (BA), BITONTO (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

1 - Annotazione n. 5142 del 10/09/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 5142 del 10/09/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

## 12. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2014 - Registro Particolare 33393 Registro Generale 43577

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7084 del 04/12/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BITONTO (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5143 del 10/09/2018 (CANCELLAZIONE)

## 13. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 - Registro Particolare 20756 Registro Generale 28586

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1215/2018 del 24/05/2018

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BITONTO (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

## 14. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2018 - Registro Particolare 35300 Registro Generale 49392

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 10802 del 22/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico.

### 1.3 VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

#### ANNO 1992

La società denominata CASA MARE s.r.l. protocolla la richiesta di permesso di costruire con n°10465 inerente la realizzazione di un complesso di villini siti a Bari - S. Spirito realizzati su suolo con superficie catastale di mq 7.174 composto da quindici case a schiera, divise in tre lotti con undici posti auto scoperti e un'autorimessa al piano interrato con sei box auto, alle quali unità si accede dal viale d'ingresso distinto con numeri civici 226/A (accesso carrabile) e 226 /B (accesso pedonale) sulla via Napoli attraverso viabilità interna al complesso; facente parte della lottizzazione n°52/1982.

#### ANNO 1999

Viene rilasciata, dal Comune di Bari la concessione edilizia con n° di protocollo 221 e successiva variante del 21 dicembre 2001 con n° di protocollo 194-2001, per il "Lotto n.1" comprendente sei case a schiera. Nello stesso anno Viene rilasciata, dal Comune di Bari, sia la seconda concessione edilizia con numero di protocollo 222 e successiva variante del 15 gennaio 2002, con n° 566-2000, per il "Lotto n.2" comprendente quattro case a schiera di cui una piscina; che la terza concessione edilizia con numero di protocollo 223 e successiva variante del 15 gennaio 2002, con n° 270-2001, per il "Lotto n.3" comprendente cinque ville a schiera.



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

## ANNO 2001

Viene rilasciata, dal Comune di Bari, la concessione edilizia con numero di protocollo 192 per la realizzazione dei box auto interrati.

## ANNO 2002

Infine viene rilasciata, dal Comune di Bari, la fine lavori con numero di protocollo 750; in seguito l'immobile viene acquisito in virtù di atto pubblico di compravendita tra "società CASA MARE s.r.l." e, il Sig. [REDACTED] per Notaio Perchinunno Remigio in data 06/05/2002 in atti dal 20/04/2002 Repertorio n. 36955 (All.to B). Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato su suolo pervenuto all'impresa costruttrice tramite Costituzione del 23/07/2001 protocollo n° 437652 in atti dal 23/07/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n° 3449.1/2001), (All.to B).

## 1.4 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione degli atti e della necessaria documentazione, il giorno 22.01.2019 (All.to D), al fine di svolgere i necessari accertamenti connessi all'incarico conferitomi, mi recavo presso l'immobile oggetto di procedura unitamente al Custode Giudiziario Avv. Aldo Tarquilio, senza però potervi accedere atteso che nessuno risultasse presente. In accordo con il Custode Giudiziario abbiamo rinviato le operazioni peritali al giorno 12.02.2019 ore 9.30; in quella occasione, presso l'immobile pignorato trovavamo la moglie del debitore esecutato, Sig.ra [REDACTED] la quale dichiarava di non essere a conoscenza della procedura esecutiva e, poiché, rappresentava la necessita di poter interloquire con il proprio avvocato difensore prima di consentire l'accesso all'immobile, si concordava di rinviare l'accesso al giorno 15.2.2019, ore 9,00.

Il giorno 15.2.2019 (All.to D), mi recavo, unitamente al Custode Giudiziario, nuovamente presso l'immobile pignorato ed effettuavo l'accesso alla presenza della moglie del debitore, Sig.ra [REDACTED] la quale dichiarava di essere separata dal marito, Sig. [REDACTED] il quale non occupa l'immobile pignorato che è attualmente occupato da lei e dai figli [REDACTED]

[REDACTED] in forza di separazione consensuale. L'esito dell'attività ricognitiva di cui sopra, le comunicazioni intercorse con le parti, le planimetrie dei cespiti redatte all'esito dei rilievi effettuati, la documentazione fotografica prodotta durante il sopralluogo, la documentazione catastale e ipotecaria reperita, nonché quella connessa alle ricerche effettuate, sono compendiate negli allegati conclusivi alla presente perizia.

Si precisa che, da una verifica dei documenti depositati dal creditore precedente, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non appare opponibile alla procedura, atteso che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, omologato il 20-27.3.2018, non risulta essere stato trascritto ed il creditore precedente, Deutsche Bank S.p.a., in data 3.5.2007 al n° 26620/5499, quindi, in data antecedente al provvedimento di omologa, ha iscritto ipoteca volontaria sul bene oggetto di pignoramento ed in data 19.11.2018 ha trascritto pignoramento immobiliare (Cass. Civ. sez. III 20.4.2016 n. 7776).





# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

presenti nell'immobile, sono caratterizzate da cornici in mattoncini uguali a quelli posizionati sui prospetti. Gli infissi esterni sono in PVC di colore scuro ad effetto legno, provvisti di persiane e zanzariere. La villetta è caratterizzata da un portico che gira sul prospetto più lungo con arcate; il prospetto sul retro, presenta una tettoia in materiale ligneo coperta con materiale plastico trasparente e teli in plastica sottostanti; tale struttura non risulta autorizzata da nessuna pratica edilizia; come il vano al di sotto del pergolato, al ridosso tra il confine e il pergolato. Il vano in questione è rivestito con pietra naturale (tipo ardesia) a spacco di colore scuro per un'altezza di circa 1.80 poi sormontato da una griglia di legno con disegno a rombi; l'accesso a tale vano è permesso tramite una porta in legno in tinta con la griglia sovrastante.

Le pavimentazioni esterne individuano le varie zone, la zona del vialetto d'accesso pedonale è caratterizzata da pavimentazione con pietra naturale (tipo ardesia) a spacco scura, con faretti segna-passi integrati; tale pavimentazione la ritroviamo anche in prossimità del giardino vicino al pergolato. Mentre la pavimentazione sotto il portico e sotto il pergolato è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato da esterno 30X30 di colore rossiccio, la pavimentazione del vialetto carrabile invece è stata realizzata in quadrotti di cemento prestampati. L'intera villa è circondata da siepi e vegetazione ornamentale. Il tetto a spiovente è rivestito con tegole di colore rossiccio e pluviali in tinta. Sia il cancello scorrevole carrabile (automatizzato), il cancello pedonale e le ringhiere al piano superiore, risultano realizzate in metallo con tondini verticali di colore grigio scuro; il rivestimento del muro di confine è realizzato con pietra naturale (carparo). Esternamente, sulla facciata prospiciente il passaggio carrabile, si trova il vano caldaia con portella a persiana di colore a tinta con il prospetto. Da evidenziare alcune zone dove è avvenuto il distacco di pittura dovuto ad infiltrazioni (All.to 2.1).

## **Caratteristiche edilizie interne dell'unità immobiliare**

### **Piano terra**

La porta d'ingresso al piano terra, è del tipo blindato con pannello esterno scuro, l'accesso sia al piano superiore che al piano interrato è garantito da una rampa di scale rivestita in parquet a correre come tutto il piano terra ed il piano primo; al collegamento verticale si accede tramite una porta scorrevole sovrapposta a tutt'altezza in legno laccato bianco con inserti in vetro satinato.

Al piano terra troviamo la zona soggiorno|pranzo seguita da una zona cucina che si apre sul soggiorno in continuità, tale ambiente è caratterizzato da una cucina a vista completa di paraschizzi in lastre in marmo chiaro; dalla cucina si accede tramite una porta a battente laccata bianca, ad un vano lavanderia|dispensa completa di attacco lavatrice e lavatoio, con finestra affacciata sul prospetto d'ingresso. Sullo stesso piano, un piccolo disimpegno, ci conduce all'unico bagno presente al piano e alla camera da letto patronale.

Il servizio igienico, a cui si accede tramite porta a scomparsa bianca, si presenta completo di sanitari (wc,bidet) mobile lavabo e doccia; in prossimità di quest'ultima si può notare un problema d'infiltrazione dovuta presumibilmente al montaggio errato del box doccia; l'ambiente è areato naturalmente tramite finestra affacciata sul prospetto retrostante e presenta un rivestimento basso solo nella parte dei sanitari. Anche in questo ambiente troviamo come pavimentazione in



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

parquet posata a correre. L'accesso alla camera da letto patronale è caratterizzato da una porta a tutt'altezza a battente con cerniere a scomparsa di colore bianco, la camera presenta una porta finestra completa di persiane e un condizionatore del tipo a split. Tutto il piano terra risulta tinteggiato con pittura chiara, l'impianto elettrico a norma è caratterizzato da placche trasparenti con tasti bianchi (All.to 2.1).

## **Piano primo**

Premettendo che sia catastalmente che da pratica edilizia approvata dal Comune di Bari tale piano risulta ad uso deposito, nello stesso troviamo ubicate due camerette, una cabina armadio, un ripostiglio ricavato nell'intercapedine del sottotetto ed un bagno.

La pavimentazione in parquet è in continuità con la rampa d'accesso al piano e corre in tutti gli ambienti presenti tranne che per il ripostiglio dove troviamo una pavimentazione in gres porcellanato. La prima camera, ricavata nel sottotetto, quindi con un'altezza variabile che va da un minimo di 1.55 m ad una massima di 3.10 m è situata di fronte alla rampa ed è la più grande presente al piano, è dotata di una porta finestra con accesso diretto al balcone prospiciente il giardino al piano terra, completa sia di riscaldamento con radiatore con di valvola termostatica, che di aria condizionata con impianto del tipo a split con macchina posizionata sul balcone esterno; dalla camera, si accede direttamente alla cabina armadio, completa di riscaldamento e di finestra. A seguire troviamo un'altra cameretta anch'essa fornita di porta finestra con accesso sul balcone e riscaldamento, con un'altezza minima di 1.18 m e massima di 2.78 m caratterizzata da una pittura di colore azzurro. Nell'ambiente successivo, il ripostiglio troviamo il sottoquadro ed un'altra centralina dall'allarme. Il servizio igienico al piano è caratterizzato da una grande vasca idromassaggio con finestra posizionata sulla parte a spiovente apribile elettricamente, inoltre è dotato di mobile lavabo in vetro e sanitari sospesi (wc,bidet). Tale ambiente presenta un rivestimento basso di colore bianco e nicchie porta oggetti a scomparsa. Il balcone al piano, risulta pavimentato con gres porcellanato da esterno tipo cotto oltre ad ospitare la macchina del condizionatore presente all'interno della prima camera è dotato di tende da sole del tipo retrattile di colore chiaro, le ringhiere in materiale metallico verniciate a caldo ha un disegno regolare con listelli verticali di colore grigio scuro (All.to 2.2).

## **Piano seminterrato**

Il piano interrato, che sia catastalmente che da concessione edilizia approvata dal Comune di Bari, risulta deposito; è stato adibito a tavernetta. L'altezza interna è di 3.00 m, l'intero piano è stato pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro posate a 45°. L'ingresso al piano interrato si apre sulla sinistra, su di un grande soggiorno caratterizzato da un camino rivestito con pietra naturale di colore chiara, tale ambiente ha accesso diretto, tramite una porta a battente di colore bianco all'intercapedine che gira tutt'attorno all'immobile; mentre a destra di chi accede a tale vano troviamo una cucina, un bagno completo di sanitari d'appoggio (wc,bidet), doccia angolare e mobile bagno. Il servizio igienico è caratterizzato sia da un rivestimento di colore blu con greca a chiusura che da una pavimentazione in tinta con il rivestimento, posata a 45°. Il servizio igienico è dotato di areazione naturale fornita tramite finestra alta munita d'infilso scorrevole bianco, vetro satinato e grata in tinta. Il disimpegno che conduce al servizio igienico ed alla cucina,



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

termina con una porta d'accesso all'intercapedine. Di fronte alla cucina troviamo la zona pranzo anch'essa areata tramite finestre alte con infissi bianchi, vetro satinato e grate in tinta con gli infissi. In questa zona e nella zona lavanderia - cabina armadio troviamo la presenza d'infiltrazioni d'acqua evidenti sia in prossimità degli infissi che sul soffitto nella zona cabina armadio.

Al piano troviamo anche un ripostiglio, creato sotto la rampa chiuso tramite una porta a vetro satinato a tutt'altezza ed una lavanderia anch'essa con una porta a tutt'altezza in vetro satinato. Il riscaldamento è garantito dal posizionamento di elementi radianti completi di valvole termostatiche (All.to 2.3).

## **Impianti**

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, del tipo sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese; e oltre si è dotato di impianto idrico fognante allacciato alla rete pubblica. L'unità abitativa possiede un impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con elementi radianti presenti in ogni ambiente, completi di valvole termostatiche; e caldaia murale esterna posta al piano terra in un apposito armadietto in anticorodal con chiusura del tipo a persiana in tinta con il prospetto. Infine, l'immobile risulta dotato di impianto televisivo con antenna centralizzata e parabola, impianto videocitofonico, impianto dall'allarme ed impianto di luci d'emergenza. Da un esame a vista si ritiene che gli impianti rispettino le norme vigenti.

## **Stato di conservazione dell'unità immobiliare**

Da sopralluogo effettuato, la sottoscritta, ritiene di poter affermare per l'immobile, un buon aspetto architettonico ed una buona e funzionale distribuzione interna dei vani; gli ambienti risultano ben areati ed illuminati. Tranne per qualche problema di infiltrazione al piano interrato e sul prospetto, facilmente risolvibile. Complessivamente, l'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali; lo stato di manutenzione della facciata è buono.

## **3.1 PRATICHE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ**

Identificazione catastale e verifica della regolarità catastale

Al fine di valutare la regolarità catastali ed urbanistiche dell'immobile sono state svolte ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate di Bari.

- Copia della visura storica catastale (All.to B);
- Copia della planimetria catastale (All.to C);

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale.

### **Difformità urbanistiche - catastali**

A seguito della richiesta di accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari, agli uffici del Catasto, ed in base al sopralluogo effettuato, l'immobile per quanto sopra esposto nello stato attuale dei luoghi, risulta difforme.

Infatti come precedentemente descritto, rispetto alla planimetria catastale e agli elaborati depositati al Comune di Bari, internamente al piano terra la cucina è diventata lavanderia, mentre il ripostiglio presente in prossimità della zona notte è stato assorbito dalla camera da letto patronale; esternamente nella zona retrostante è stato realizzato un pergolato coperto con pannelli in plexiglas trasparenti ed un vano ad uso deposito anch'esso coperto dal pergolato.



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

Il piano primo risulta difforme sia catastalmente che sia da permessi comunali infatti, l'intero piano risulta adibito a deposito; invece da sopraluogo effettuato il piano è stato trasformato creando due camere da letto, una cabina armadio, un bagno ed un ripostiglio. Anche al piano interrato troviamo una diversa destinazione da deposito a tavernetta caratterizzata da una zona soggiorno con camino, cucina zona pranzo, lavanderia e cabina armadio.

## Regolarizzazione degli abusi

### Piano terra

Le modifiche planimetriche, così concepite, possono essere in parte sanate ed in parte no. Le modifiche interne possono essere sanate tramite una sanatoria presso il Comune di Bari ed una variazione catastale. Per quanto riguarda il pergolato coperto esterno e il vano ripostiglio esterno, il primo potrà essere sanato eliminando i pannelli di plexiglas trasparenti con pratica comunale e catastale, mentre il vano ripostiglio dovrà essere demolito.

### Piano primo

Per quanto riguarda il primo piano dovranno essere ripristinati i muri di divisione tra il sottotetto e i vani depositi (oggi adibiti a camere da letto e cabine armadio) in modo da poter usufruire di un cambio di destinazione d'uso utilizzando la LEGGE REGIONALE 7 aprile 2014, n. 16 per il Recupero dei sottotetti, infatti tale decreto permette di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti. Ne consegue, pertanto, che nel riuso a scopo abitativo dei sottotetti devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti con la sola eccezione dell'altezza, per la quale, invece, occorre assicurare – nel primo caso elencato – per ogni vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2.40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta 2.20 m per spazi accessori e servizi.

### Piano interrato

Lo stesso per il piano interrato, si dovrà procedere con il ripristino della destinazione d'uso autorizzata, pratica comunale per sanare la diversa distribuzione interna compresa di variazione catastale.

*Per sanate tutte le modifiche effettuate, si dovrà procedere con la presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Bari, la presentazione del nuovo accatastamento delle parti sanate, la demolizione del vano esterno, la ricostruzione delle murature demolite compreso la presentazione della pratica inerente il riuso dei sottotetti; tali pratiche comprese le demolizioni e ricostruzioni inerenti gli abusi commessi possono essere computabili in circa 5.000,00 euro.*

## 3.2 CONSISTENZA IN FORMATO TABELLARE

Con riferimento al D.P.R. 138/98 allegato C, il C.T.U. ha determinato la superficie commerciale in formato tabellare. \*Il Calcolo della superficie commerciale per l'immobile ad uso residenziale, l'elemento quantitativo utilizzato per la stima del più probabile valore di mercato, è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché del 50%.



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Locale	Piano	Sup. netta m <sup>2</sup>	Coeff. di determinazione Sup. comm.	Sup. commerciale m <sup>2</sup>	Condizione di manutenzione
Deposito	Piano interrato	110	35%	38,50	Ottimo
Bagno		6,19	100%	6,19	Buono
Ripostiglio		8,62	100%	8,62	Ottimo
Ing.-cucina-soggiorno	Piano terra	33,45	100%	33,45	Ottimo
Bagno		6,75	100%	6,75	Buono
Disimpegno		1,42	100%	1,42	Ottimo
Letto		19,53	100%	19,53	Ottimo
Lavanderia		4,00	100%	4,00	Ottimo
Giardini di pertinenza		225,00	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	8,75+4,00=12,75	Ottimo
Portico		60,00	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	8,75+3,50=12,25	Buono
Posto auto scop. interno		35,00	20%	7,00	Buono
Posto auto scop. esterno		14,00	20%	2,80	Buono
Ripostiglio		Piano primo	2,28	100%	2,28
Bagno	11,15		100%	11,15	Ottimo
Deposito	43,02		35%	15,05	Ottimo
Sottotetto non abitabile	31,12		35%	10,89	Sufficiente
Balcone	33,90		Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	6,25+0,89 =7,14	Buono
Vano scala	8,30		50%	4,15	Buono
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>203,92 m<sup>2</sup></b>	

\* il valore commerciale è stato determinato considerando le destinazioni d'uso approvate da pratiche edilizie e confermate catastalmente.

### 3.3 STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Il D.lgs. n. 300/1999, stabilisce che L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) il quale ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Nel caso in esame sono disponibili i seguenti riferimenti:



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

AGENZIA DEL TERRITORIO - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2018 - II° semestre

Provincia: BARI Comune: Bari – S. Spirito

Fascia/zona: Suburbana/SANTO SPIRITO - PALESE - ZONA TIRO A VOLO

Codice di zona: E9 Destinazione: RESIDENZIALE tipologia prevalente: ville e villini

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup.e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Villino	Normale	1500	2000	L	510	650	L

Vengono quindi introdotti una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di introdurre all'interno del procedimento di valorizzazione dell'immobile le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare, per l'unità immobiliare in oggetto, si farà riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Localizzazione dell'immobile in termini di centralità, collegamenti, idoneità insediativa, presenza di parcheggi, inquinamento ambientale;
- Posizione della specifica unità immobiliare in termini di livello di piano, funzionalità, accessibilità;
- Tipologiche in termini di vetustà, tipologia e condizioni statiche della struttura portante, caratteristiche compositive degli ambienti, stato di manutenzione e salubrità, tipologia e caratteristiche degli impianti tecnologici sia del fabbricato nel suo complesso sia della specifica unità immobiliare in esame;
- Produzione della specifica unità immobiliare in termini di appetibilità del bene in relazione alla sua classe dimensionale.

Va sottolineato che i coefficienti considerati sono stati valutati sia in funzione della tipologia dell'unità immobiliare di specie sia in relazione alla normalità della zona in cui è insito, sia, soprattutto, in relazione alle condizioni generali di manutenzione ed alle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile stesso. Si ottengono i seguenti valori:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE		
Centralità	SUFFICIENTI rispetto alla zona	1,00
Collegamenti/infrastrutture	SUFFICIENTE (nella media della zona)	1,00
Idoneità insediativa	SUFFICIENTE (nella media della zona)	1,00
Presenza di parcheggi	SUFFICIENTE	1,00
Inquinamento ambientale	SUFFICIENTE	1,00
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		
Prospicienza /luminosità	SUFFICIENTE (nella media della tipologia edilizia)	1,00
Funzionalità	SUFFICIENTE	1,00
Accessibilità	SUFFICIENTE	1,00



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell. + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE		
Struttura	TRAVI-PILATRI IN CEMENTO ARMATO	1,00
Distribuzione ambienti	SUFFICIENTE	1,00
Servizi igienici	SUFFICIENTI	1,00
Impianti tecnologici	BUONO	1,05
Stato di conservazione esterno	BUONO	1,05
Stato di conservazione interno	BUONO	1,05
<b>COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE PONDERATO</b>		<b>1,01</b>

In base a quanto esposto la stima del più probabile valore di mercato del cespite oggetto di esecuzione risulta essere la somma del valore dell'immobile esistente, calcolato in base al valore medio di mercato ed al coefficiente qualitativo specifico.

### 3.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

#### Il criterio di stima adottato

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza e stato di manutenzione. È opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci (la composizione e disposizione degli ambienti interni, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alle superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti) e dei fattori estrinseci, ubicazione, salubrità della zona con presenza di parchi o aree attrezzate, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona). Per determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. La sottoscritta ha effettuato indagini di mercato presso:

- Le agenzie immobiliari ricadenti nel Comune di S. Spirito, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quelli in esame è di 2.000 Euro/m<sup>2</sup>;
- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari, aggiornato al 2° semestre del 2018, che per abitazioni di tipo villino ubicate nel Comune di S. Spirito, presenta i seguenti prezzi unitari di mercato: un minimo di 1.500 Euro/m<sup>2</sup>, ed un massimo di 2.000 Euro/m<sup>2</sup>;
- Il borsino immobiliare di S. Spirito presenta i seguenti prezzi unitari di mercato: un minimo di 1850 Euro/m<sup>2</sup>, ed un massimo di 1.950 Euro/m<sup>2</sup>;

In definitiva il C.T.U., ritiene più probabile ed attendibile il valore di mercato unitario di 2.000 Euro/m<sup>2</sup>, dato anche dal stato di manutenzione dell'immobile e dalle rifiniture presenti al momento del sopralluogo. Pertanto si ottiene:

valore del bene pignorato

$$203,92 \text{ (sup. comm.)} \times 2.000 \text{ €/m}^2 \times 1,01 \text{ (coef. Qualit. Spec.)} = \mathbf{411'918,40 \text{ €}}$$



# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 — 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it —

---

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, oggetto della presente relazione, nelle buone condizioni attuali di conservazione e manutenzione, risulta essere di 411'918,40 €. Il valore di mercato sopra determinato costituisce il valore dell'intera proprietà, intestata per 1/1 a [REDACTED]

## Adeguamenti e correzioni di stima

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare una decurtazione del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia su vizi occulti e per immediatezza della vendita giudiziaria: 61'787,76 €

## Prezzo base d'asta

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, con le spese tecniche di regolarizzazione catastali-urbanistiche, compreso l'arrotondamento, nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

411'918,40 € - 61'787,76 € (abb. Forf. 15%) – 5.000,00 € (reg. urb. e catast. ) = **345.130,64 €**

Che in cifra tonda dicasi

**345.00 0,00 € - trecentoquarantacinquemilaeuro,00**

# STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

### LOTTO UNICO

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
Ubicazione	Bari – S. Spirito (BA) – Via Napoli n. 226/A e 226/B (villino unifamiliare)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Villino unifamiliare identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Bari sezione urbana SPI al Foglio 1, Particella 594, sub 1 piano T-1--S1, Categoria A/7, annessa pertinenza esterna; posto auto adiacente la viabilità interna distinto al N.C.E.U. del Comune di Bari, sezione urbana SPI, al Foglio 1 Particella 26 sub 10, Categoria C/6.		
Stato conservativo	Buono		
Descrizione	Villino unifamiliare, facente parte di un complesso immobiliare sito a S. Spirito – Bari, in via Napoli 226/A e 226/B caratterizzato da un piano terra, un piano primo ed un piano interrato, con giardino di pertinenza e posto auto scoperto interno ed esterno al villino.		
Vendita soggetta a iva	No		
Disponibilità	Occupata		
Prezzo base d'asta	345.000,00 €		

Il consulente tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli depositando la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene inviata al creditore procedente ed al debitore esecutato a mezzo servizio postale certificato (pec/Racc.) ai rispettivi indirizzi comunicati in atti.

Rutigliano, 29.05.2019

In Fede  
Il consulente tecnico d'ufficio  
Arch. Giusy Defilippis

