



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT.SSA TRAVERSA

PROCEDIMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 149/2006

PROMOSSO DA : SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA, Società appartenente al Gruppo Bancario Sanpaolo IMI.

IN DANNO DI: [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



INDICE

PREMESSA

REAZIONE TECNICA DI PERIZIA

- 1 CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.
- 2 VISITE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO
- 3 REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE
- 4 INDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 5 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPONENTE IL LOTTO
- 6 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE
- 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
- 8 STIMA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Con ordinanza del 10-4-2007 , il G.E. Dott.ssa Traversa , nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giacomo Burattini domiciliato in Mola di Bari Viale Giacomo Matteotti n.245 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3374 , quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe .

Con la stessa ordinanza , si invitava il sottoscritto all'udienza del 5-11-2007 per procedere al giuramento di rito ed al conferimento del mandato.

In tale occasione , dopo aver accettato l'incarico e prestato la formula di impegno , il G.E., affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

1. l'identificazione del bene , comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in data antecedente al pignoramento;
4. l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri , anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. accerti l'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; allegghi gli atti di provenienza se non recepiti in atti;
8. proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;
9. proceda, da ultimo, alla compilazione alla apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro 120 giorni, in cartaceo e supporto informatico, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari;



10. elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

1. CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.

Dall'esame delle ricerche effettuate dal Notaio dottor Alberto D'ABICCO si evince quanto segue:

- (a) dalle visure catastali risulta: che gli immobili , sono riportati attualmente in Catasto fabbricati in ditta ai Sig.ri

a) [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per ½

b) [REDACTED]
,proprietaria per ½

in Catasto Urbano al F. 21 P.lla 474 Sub. 3 – Via Maria Cristina di Savoia n.10 e n.12 Piano : T- 4 – cat. A/4 di 1°, vani 5,5 , R.C. Euro 193,15.

Detta unità immobiliare scaturisce dalla fusione , del 4 luglio 1989 n.3408.1/1989, delle P.lle 474 Sub. 1 e Sub. 2 del F. 21

- (b) dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari risulta:

CONTRO

dal 20/10/1977

al 11/05/2006

[REDACTED]
[REDACTED]
Relativamente ai seguenti immobili :

Terreno in Palo del Colle, esteso mq 23, Fg. 21 P.lla 474, con entrostante fabbricato avente accesso da Via Maria Cristina di Savoia civ. 14 distinto in catasto al Fg 21 P.lla 474 Sub 1-2





Iscrizioni Contro

N. 5391 408 I 04/02/1989 -BARI- IPOTECA CONVENZIONALE

A favore:

ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO

Contro :

[REDACTED]

Atto del 30/01/1989

Notaio DI MARCANTONIO

Somma complessiva Lire 65.535.000

Capitale Lire 21.845.000

Modalità di restituzione 30 SEMESTRALITA'

Descrizione immobili :

1. Casa in Palo del Colle , Via Maria Cristina di Savoia civ. 14, Fg.21 P.IIa
474 Sub 1-2

Annotamento

N. 28170 23/07/1990 BARI ANNOTAMENTO

Atto del 27/02/1990

Notaio DIMARCANTONIO

A margine N. 5391/408 I 04/02/1989 IPOTECA CONVENZIONALE

Descrizione immobili :

1)EROGAZIONE

Trascrizioni a favore

- N. 25941 22842 T 27/10/1977 BARI COMPRAVENDITA

A Favore di :

[REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

Con atto per Notaio Alvaro Falessi in data 20 ottobre 1977 , casa in Palo



del Colle Via Maria Cristina di Savoia n.14, composta da un vano al 1° Piano , un vano al 2° Piano, altro vano sovrastante con la piccola suppigna e terrazzo di copertura, nonché relativa area a cielo , distinta in catasto al F. 21 P.la 474 Sub 2 – PREZZO L.1.600.000;

● N. 34622 29160 T 12/11/1983 BARI COMPRAVENDITA

A Favore di : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Con atto per Notaio Michele Somma in data 17 Ottobre 1983 , vano a piano terra in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia n. 10/A distinto in Catasto al F. 21 P.la 474 Sub 1;

Trascrizioni Contro

● N. 30255 23185 T 17/09/1988 BARI VINCOLO

A Favore di : ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO

Contro: [REDACTED]

Con atto del 02/09/1988 per Notaio DIMARCANTONIO , vincolo ad adibire a civile abitazione , per tutta la durata del mutuo, con esclusione dei locali posti a Piano Terra , la casa in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia 10/A riportata al foglio 21 P.la 474 Sub 1-2

Trascrizioni Contro Pregiudizievoli

● N. 3652 2174 T 25/01/2005 BARI PIGNORAMENTO

A Favore di : SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA - NAPOLI -

Contro: [REDACTED]
([REDACTED]
[REDACTED])

Notifica del 13/01/2005 della CORTE D'APPELLO DI BARI , relativa agli immobili : Terreno in Palo del Colle (BA), c. are 23 ,cat Terr. Fg. 21 P.lla 474 – Fabbricato in Palo del Colle (BA) Via Maria Cristina di Savoia 14 , Cat. Urb. F. 21 P.lla 474 Sub 1-2

● N. 12889 8359 T 10/03/2006 BARI PIGNORAMENTO
A Favore di : SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA – NAPOLI -

Contro: [REDACTED]
([REDACTED]
[REDACTED])

Notifica del 01/03/2006 della CORTE D'APPELLO DI BARI , relativa agli immobili : Terreno in Palo del Colle (BA), c. are 23 ,cat Terr. Fg. 21 P.lla 474 – Fabbricato in Palo del Colle (BA) Via Maria Cristina di Savoia 14 , Cat. Urb. F. 21 P.lla 474 Sub 1-2

Annotamenti

-Negativo, salvo quanto sopra indicato a margine delle relative formalità-

2. VISITE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO

- a) Le operazioni peritali , previo avviso alle parti a mezzo di raccomandata A.R. del 5 Novembre 2007 , hanno avuto inizio in data 20 Novembre 2007;
- b) In data 07 Novembre 2007 , presso la sede del Catasto di Bari, si sono richiesti e ritirati visura storica e stralcio di mappa dell'immobile interessato (c.f.r. Allegati -2-);
- c) In data 19 Novembre 2007 , presso la sede del Catasto di Bari , si è richiesta e ritirata la planimetria relativa agli immobili interessati (c.f.r. Allegato - 3 -);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7/22

- d) In data 20 Novembre 2007, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali, si sono effettuati i necessari rilievi e preso visione delle caratteristiche e dello stato dei luoghi;
- e) Dopo il sopralluogo, sempre in data 20 Novembre 2007, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle per verificare, se in passato e per gli immobili in oggetto, siano state presentate richieste per eventuali licenze, concessioni, permessi di costruire, DIA ecc.
- f) Con riferimento al punto precedente non si è avuto alcun riscontro in merito;
- g) Lo stesso giorno e sempre presso la sede Municipale, si è fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto (c.f.r. Allegato - 5 -);
- h) In data 22 Novembre 2007 , presso la sede del Catasto di Bari , si sono richieste e ritirate visure degli immobili confinanti per verificarne gli intestatari delle attuali proprietà (c.f.r. Allegato - 4-);
- i) In data 28 Novembre 2007, presso l'Archivio Notarile di Bari , si è fatta richiesta della copia dell'atto del Notaio FALESSI del 20 Ottobre 1977 con cui i coniugi [REDACTED] acquistavano la casa in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia n.14, distinta in catasto al F. 21 P.IIa 474 Sub 2 (Allegato - 6 -);
- j) In data 5 Dicembre 2007, si è provveduto al ritiro dell'atto di cui al punto precedente ;
- k) In data 30 Gennaio 2008, lo scrivente ha ricevuto copia dell'atto del Notaio SOMMA del 17 Ottobre 1983, con cui i coniugi [REDACTED] acquistavano un vano a piano terra in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia n. 10/A, distinto in Catasto al F. 21 P.IIa 474 Sub 1 (Allegato - 7 -);
- l) In data 05 Febbraio 2008 si è ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Palo del Colle (c.f.r. Allegato - 5 -);

- Secondo il Piano Urbanistico Generale e relative NTA adottato in data 24/03/2006 l'immobile in oggetto ricade in **ZONA A1 - Centro storico** con tutte le prescrizioni dell'art. 54 delle Norme Tecniche d'attuazione (c.f.r. Il Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato 5).

4. INDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto del Procedimento di cui sopra, è regolarmente accatastato ed in particolare risulta identificato come segue (c.f.r. visura storica Allegato 2 e la planimetria catastale (Allegato 3) :

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez.Ur b	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.Catast	Rendita	
1		21	474	3			A/4	1	5,5 vani		€ 193,15	
Indirizzo				VIA MARIA CRISTINA DI SAVOIA n.10 n.12 T-4								

Situazione degli intestati dal 04/07/1989

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA		FUSIONE del 04/07/1989 n. 3408.1/1989 in atti dal 09/08/1989 DIVERS.DISTR.SPAZI INTERNI E RISTRUTTUR.	

5. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPONENTE IL LOTTO

Visto lo stato dei luoghi e la situazione catastale (attualmente in catasto siamo in presenza di un'unica unità immobiliare F. 21 P.lla 474 Sub 3), anche se fra il locale a Piano Terra ed il resto dell'immobile non c'è comunicazione interna, si ritiene che possa essere costituito un unico lotto ed in particolare viene individuato in:



- **Intonaci:** Il locale è regolarmente intonacato al civile. Sono presenti delle zone interessate da umidità di risalita per capillarità (c.f.r. Foto 7-9-10). In una zona (c.f.r. Foto 5), si intravedono tracce di umidità dovute, probabilmente, ad una piccola perdita della fogna del bagno sito al primo piano.
- **Rivestimenti:** Il bagno, solo sul lato del lavabo è rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro delle dimensioni cm 20 x 20 (c.f.r. Foto 7).
- **Sanitari:** Sono presenti solo il vaso ed il lavabo di colore bianco (c.f.r. Foto 7).
- **Scale:** I gradini delle scale d'ingresso sono rivestiti in marmo tipo Trani (c.f.r. Foto 8).
- **Infissi interni:** L'unica porta interna è quella del bagno ed è realizzata in legno di tipo tamburato.
- **Infissi esterni:** L'infisso esterno è realizzato in legno tipo pitch-pine. E' dotato di scuri sia nella parte superiore che nella parte inferiore, questo perchè, dalla parte superiore è consentito l'ingresso della luce, mentre dalla parte inferiore, che è a persiana, è consentita l'aerazione del locale (c.f.r. Foto 1).
- **Impianto di riscaldamento:** E' assente
- **Impianto idrico sanitario:** E' presente solo l'impianto di acqua fredda, mentre manca quello di acqua calda. La fogna è collegata alla rete cittadina.
- **Impianto elettrico:** E' presente l'impianto luci e prese.

Piano Primo, Secondo, Terzo e Quarto

Dal civico 10 di Via Maria Cristina di Savoia, a mezzo di una scala esterna rivestita in pietra locale e protetta da una ringhiera in acciaio zincato (c.f.r. Foto 1-3-4), è consentito l'ingresso al Primo Piano dell'immobile.

Una volta entrati, è necessario salire ulteriori due gradini per essere al livello del locale (c.f.r. Foto 17), che ha altezza interna mt. 2,57 e destinazione cucina-pranzo (c.f.r. Foto 15-16-17-18).

Dalla cucina-pranzo, è possibile accedere in un piccolo bagno di forma irregolare e altezza interna mt 2,02 (c.f.r. Foto 11-12-13-14). Al soffitto del bagno, in alto a destra del lavabo, è presente un naturale rigonfiamento della muratura (c.f.r. Foto 14) .

Sempre dalla cucina – pranzo, si può accedere in un balconcino salendo due gradini (c.f.r. Foto 1-15) .

Per mezzo di una scala (c.f.r. Foto 15-16), è possibile salire al secondo piano, di altezza interna mt. 2,68 e destinazione letto matrimoniale (c.f.r. Foto 19-20-21).

Anche al secondo piano, è possibile accedere in un balconcino (c.f.r. Foto 2-21) e, sempre a mezzo di una scala (c.f.r. Foto 20-21), si accede al terzo piano.

Il terzo piano, con altezza interna mt. 2,23 , attualmente è destinato a camera da letto per ragazzi (c.f.r. Foto 22-23-24-25-26), con annesso piccolo bagno il cui vano è ricavato e delimitato da pannelli in legno (c.f.r. Foto 22).

Dal terzo piano, tramite una scala (c.f.r. Foto 24), si accede al quarto piano direttamente in un ripostiglio di altezza variabile da mt. 2,03 a mt. 1,62 (c.f.r. Foto 27-28-29-30), dal quale si accede in una terrazza a livello (c.f.r. Foto 31-32-33-34-35).

Opere di finitura dei Piani Primo, Secondo, Terzo e Quarto:

● Pavimenti:

- Al Primo Piano, in cucina il pavimento in ceramica di colore beige chiaro di dimensioni cm 30 x 30 e smussi su 2 spigoli opposti è completo di battiscopa anch'esso in ceramica, di colore in tinta con il pavimento (c.f.r. Foto 11-15). I gradini dell'ingresso, sono rivestiti in marmo tipo Trani. Nel bagno i pavimenti sono in ceramica cm 10 x 20 di colore chiaro (c.f.r. Foto 11-12-13);
- Il Secondo Piano, ha la stessa pavimentazione del Primo;
- Il terzo piano è pavimentato con ceramica cm 20 x 30 di colore chiaro e battiscopa in tinta (c.f.r. Foto 26), mentre nel piccolo bagno il pavimento è in ceramica cm 10 x 20 (c.f.r. Foto 23).

- al Quarto Piano, nel ripostiglio la pavimentazione è in ceramica cm 20 x 30 di colore chiaro e battiscopa in tinta (c.f.r. Foto 29), mentre la terrazza è pavimentata con marmette di cemento e graniglia di marmo di dimensioni cm 20 x 20 (c.f.r. Foto 34-35).
- Intonaci: Tutti i locali dal Primo al quarto Piano , sono regolarmente intonacati. Si evidenziano tracce di condensa nel bagno a Piano Terra e sulle pareti del ripostiglio al Quarto Piano (c.f.r. Foto 30).
 - Rivestimenti:
 - A Primo Piano, in cucina e solo in prossimità del lavello , le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica chiara cm 20 x 20. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica cm 10 x 20 dello stesso tipo del pavimento (c.f.r. Foto 11-12-13);
 - Al terzo piano, le pareti del piccolo bagno, sono prive di rivestimento (c.f.r. Foto 22-23);
 - Al Quarto Piano, il ripostiglio a soffitto e sul lato prospiciente la terrazza è rivestito con doghe in legno tipo pitch-pine (c.f.r. Foto 27-28).
 - Il ripostiglio sul lato terrazza è rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro (c.f.r. Foto 31-32).
 - Sanitari :
 - Il bagno a Piano Terra, oltre al lavabo ed al vaso di colore bianco, è dotato di doccia a pavimento (c.f.r. Foto 11-12-13);
 - Il bagno al Terzo Piano ha lavabo e vaso di colore bianco(c.f.r. Foto 22-23);
 - Scale:
 - I gradini della scala esterna di accesso al Primo Piano, sono rivestiti in pietra locale (c.f.r. Foto 13-4);
 - Tutte le scale interpiano sono realizzate in ferro con pedate in legno, (c.f.r. Foto 15-16) per il passaggio dal Primo Piano al Secondo , (c.f.r.

Foto 20-21) per il passaggio dal Secondo Piano al Terzo e (c.f.r. Foto 22-24) per il passaggio dal Terzo Piano al Quarto.

- **Infissi interni** : Le porte interne sono realizzate in legno di tipo tamburato.
- **Infissi esterni**:
 - Gli infissi esterni sono realizzati tutti in legno tipo pitch-pine (c.f.r. Foto 1-3-4-15-16-17-30);
 - L'uscita e la finestra di affaccio in terrazza, sono dotate rispettivamente di una porta e di una grata in ferro (c.f.r. Foto 31-32).
- **Impianto di riscaldamento**: E' assente
- **Impianto idrico sanitario** :
 - Bagni e lavello cucina, hanno acqua fredda e acqua calda prodotta da scaldabagno elettrico.
 - L'impianto idrico-fognante è collegato alla rete cittadina.
- **Impianto elettrico**: E' dotato di impianto luci e prese .

Di seguito, si riporta in formato tabellare per ciascun locale :

- La superficie netta e la superficie delle murature ai fini della determinazione della Superficie Lorda.
- il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della Superficie Commerciale;
- la superficie commerciale medesima.

La somma delle superfici parziali ci darà la Superficie Lorda Commerciale (SLC).

Progr.	Locale	Piano	Superficie netta (mq)	Coeff. Sup. Commerciale	Sup. Commerciale (mq)
1	Locale lavoro	Terra	14,93	1,00	14,93
2	Bagno (altezza max 1,65 mt)	Terra	2,35	0,70	1,65
3	Superfici Pareti	Terra	6,91	1,00	6,91
4	Cucina Pranzo	1	15,35	1,00	15,35
5	Bagno	1	1,54	1,00	1,54
6	Balcone	1	0,60	0,25	0,15
7	Superfici Pareti	1	6,04	1,00	6,04
8	Letto Matrimoniale	2	15,67	1,00	15,67
9	Balcone	2	0,85	0,25	0,21
10	Superfici Pareti	2	7,85	1,00	7,85
11	Letto ragazzi	3	15,81	1,00	15,81
12	Bagno	3	1,18	1,00	1,18
13	Superfici Pareti	3	5,93	1,00	5,93
14	Ripostiglio	4	6,94	1,00	6,94
15	Terrazza	4	12,14	0,25	3,04
16	Superfici Pareti	4	3,84	1,00	3,84
SOMMANO IN TOTALE - S LC - mq					107,04



6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE .

L'immobile è occupato dai debitori ad uso lavoro a Piano terra e ad uso abitativo dal Piano Primo al Quarto.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

Con riferimento agli immobili oggetto della presente E.I. si evidenzia quanto segue:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Come da visure, effettuate presso la Conservatoria RR.II. Di Bari (Allegato 8), a nome di [REDACTED], "non" esistono ulteriori vincoli ed oneri a partire dall'11-05-2006 al 15-02-2008;
- Dal Punto di vista urbanistico, come già detto, inizialmente si era in presenza di n. 2 unità immobiliari distinte in catasto al F. 21 P.IIa 474 Sub. 1 e Sub.2 e successivamente si è costituita un'unica unità immobiliare al F. 21 P.IIa 474 Sub.3. Della "fusione" delle unità immobiliari, si è accertato dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle, che non risulta presentata alcuna comunicazione al Sindaco. Per regolarizzare il tutto, è necessario presentare una D.I.A. con il pagamento di una ammenda di € 516,00;
- "Non" esistono vincoli ed oneri relativi ad Atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

- Dalle visure, effettuate presso la Conservatoria RR.II. Di Bari (Allegato 8), a nome di [REDACTED], a partire dall'11-05-2006 al 15-02-2008 "non" esistono ulteriori iscrizioni e trascrizioni di pignoramento o di domande giudiziali oltre a quelle risultanti dalla documentazione ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it



16/22

agli atti (relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece) ed in particolare :

Iscrizioni Contro

- N. 5391 408 I 04/02/1989 -BARI- IPOTECA CONVENZIONALE

A favore:

ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO

Contro :

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto del 30/01/1989

Notaio DI MARCANTONIO

Somma complessiva Lire 65.535.000

Capitale Lire 21.845.000

Modalità di restituzione 30 SEMESTRALITA'

Descrizione immobili :

Casa in Palo del Colle , Via Maria Cristina di Savoia civ. 14, Fg.21 P.Ila

474 Sub 1-2

Annotamento

N. 28170 23/07/1990 BARI ANNOTAMENTO

Atto del 27/02/1990

Notaio DIMARCANTONIO

A margine N. 5391/408 I 04/02/1989 IPOTECA CONVENZIONALE

Descrizione immobili :

1)EROGAZIONE

- N. 30255 23185 T 17/09/1988 BARI VINCOLO

A Favore di : ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO

Contro: [REDACTED]

Con atto del 02/09/1988 per Notaio DIMARCANTONIO , vincolo ad adibire a civile abitazione , per tutta la durata del mutuo, con esclusione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1722

dei locali posti a Piano Terra , la casa in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia 10/A riportata al foglio 21 P.IIa 474 Sub 1-2

Trascrizioni Contro Pregiudizievoli

- N. 3652 2174 T 25/01/2005 BARI PIGNORAMENTO

A Favore di : SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA – NAPOLI -

Contro: [REDACTED]

Notifica del 13/01/2005 della CORTE D'APPELLO DI BARI , relativa agli immobili : Terreno in Palo del Colle (BA), c. are 23 ,cat Terr. Fg. 21 P.IIa 474 – Fabbricato in Palo del Colle (BA) Via Maria Cristina di Savoia 14 , Cat. Urb. F. 21 P.IIa 474 Sub 1-2

- N. 12889 8359 T 10/03/2006 BARI PIGNORAMENTO

A Favore di : SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA – NAPOLI -

Contro: [REDACTED]

Notifica del 01/03/2006 della CORTE D'APPELLO DI BARI , relativa agli immobili : Terreno in Palo del Colle (BA), c. are 23 ,cat Terr. Fg. 21 P.IIa 474 – Fabbricato in Palo del Colle (BA) Via Maria Cristina di Savoia 14 , Cat. Urb. F. 21 P.IIa 474 Sub 1-2

➤ “Non” esistono difformità catastali;

8. STIMA DELL'IMMOBILE

9. Procedimento di stima

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo , che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di



paragone "Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie" (VC_{unit}):

$$VC_{unit} = V_{medio} \times I_{ee} \times I_{ei}$$

dove:

- V_{medio} - quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, opportunamente corretto (con gli indici I_{ee} e I_{ei}), tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene , anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;
- I_{ee} ed I_{ei} = Indici, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti, determinati su una scala predefinita dallo scrivente di "valutazioni/coefficienti", variabili in funzione di una personale conoscenza;

Il valore (VC_{unit}), moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (SLC) , ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (VC):

$$VC = VC_{unit} \times SLC$$

Valutazione dell'immobile

Dopo tutto ciò premesso, si può dunque procedere alla valutazione del Lotto. In particolare si ritiene, dopo indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, che una congrua quotazione "media di mercato" praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta :

LOTTO "A" - Casa in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia n.10 -

$V_{medio} = \text{€}/\text{mq} 1.220,00$



Determinazione dei coefficienti Icc e Ici :

Progr.	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.E.1	Ubicazione : posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza da una via o piazza principale.	Meno di 500 mt	1,05
C.E.2	Stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (Vie servite dagli autobus pubblici).	Via non servita da autobus pubblici	0,93
C.E.3	Presenza di opere di urbanizzazione primaria	presenti	1,03
C.E.4	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.). L'attribuzione del giudizio varia in funzione di quali, fra le attrezzature collettive di seguito indicate, sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole, corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole		0,92
	Scuole dell'obbligo	Presenti	
	Istituti superiori	Assenti	
	Facoltà universitarie	Assenti	
	Mensa universitaria	Assenti	
	Uffici postali	Presenti	
	Impianti sportivi	Presenti	
	Strutture sanitarie	Assenti	
	Luoghi di culto	Presenti	
	Supermercati	Presenti	
	Grandi magazzini	Assenti	
	Centri commerciali	Assenti	
	Mercato civico	Presenti	
	Locali di spettacolo	Assenti	
	Parcheggi pubblici	Assenti	
C.E.5	Presenza di zone di verde pubblico, parchi, ritrovi. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame e non il verde condominiale.	Mediocre	0,98
C.E.6	Presenza di inquinamento, di rumore. In questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico.	Buono	1,02
C.E.7	Caratteristiche particolari del centro abitato.	Fra 10.000 e 50.000 abitanti	0,98
C.E.8	Qualificazione dell'ambiente esterno. La valutazione tiene conto delle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	Sufficiente	1,00
C.E.9	Idoneità insediativa. La valutazione tiene conto delle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	Sufficiente	1,00
C.E.10	Previsioni di miglioramenti ambientali. La valutazione tiene conto delle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	Sufficiente	1,00
	Icc		0,91

Progr.	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.I.1	Età dell'edificio: Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone. Sulla base della data corrente e delle date di costruzione o di ristrutturazione.	18 anni dalla richiesta di mutuo e ristrutturazione	0,87
C.I.2	Tipologia del fabbricato. La valutazione tiene conto se si è in presenza di ville e villini, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi, ecc.	Fabbricato non intensivo	1,00
C.I.3	Grado di finitura interna	Ordinario	0,98
C.I.4	Grado di finitura esterna	Sufficiente	1,00
C.I.5	Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	Ordinario	0,98
C.I.6	Superficie abitabile, indicando anche quella di balconi, terrazzi etc. La valutazione varia in funzione della fascia in cui si inserisce la superficie complessiva dell'immobile.	Compresa fra 90 mq e 120 mq	1,02
C.I.7	Livello di Piano	Vari Piani	1,00
C.I.8	Luminosità	Sufficiente	1,00
C.I.9	Panoramicità	Mediocre	0,82
C.I.10	Presenza di eventuale ascensore - Pur trattandosi di una casa indipendente, si è ritenuto comunque dare una valutazione per tener conto delle condizioni poco agevoli, dovute al fatto che la casa si sviluppa su quattro livelli, con un vano per ogni piano.	Assente	0,90
C.I.11	Parcheggi pubblici e/o privati. La valutazione varia in funzione della disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. Si è quindi assegnato un giudizio al variare delle seguenti circostanze: 1) che la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; 2) che la possibilità di parcheggio diminuisca in alcune fasce orarie; 3) che la possibilità di parcheggio venga a mancare del tutto; 4) che la possibilità di parcheggio sia buona o ottima al crescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.	Mediocre	0,97
	Ici		0,61

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi delle tabelle relative alle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche del bene, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$VC_{unit} = V_{medio} \times I_{ce} \times I_{ci} = \text{€/mq } 1.220,00 \times 0,91 \times 0,61 = \text{€/mq } 677,22$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

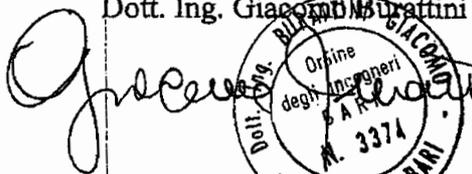
$$VC = VC_{mit} \times S_{LC} = \text{€}/mq \ 677,22 \times mq \ 107,04 = \text{€} \ 72.489,84$$

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione Peritale, restando a disposizione del Sig. G.E. Per quanto eventualmente necessario.

Bari li, 27 FEB 2008

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giacomo Burattini




Si allegano :

Verbale di sopralluogo

Foto e planimetria di riferimento;

1. Piante quotate;
2. Visura storica e stralcio di mappa;
3. Planimetria Catastale;
4. Visura catastale confinanti;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica;
6. Atto del 20 ottobre 1977 , di acquisto della casa in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia n.14, distinta in catasto al F. 21 P.IIa 474 Sub 2 ;
7. Atto del 17 Ottobre 1983 , di acquisto di un vano a piano terra in Palo del Colle Via Maria Cristina di Savoia n. 10/A distinto in Catasto al F. 21 P.IIa 474 Sub 1;
8. Visure Ipotecarie.