

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI
VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI
tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: danaguar@hotmail.it
pec damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ASTE GIUDIZIARIE.it

**FASCICOLETTO SEPARATO INERENTE LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 690/2019 R.G.E. PROMOSSA DALLA
SOCIETA' PENELOPE SPV SRL CONTRO DI XXXXXXXXXXXXXXX.**

A) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è costituito da una casa per abitazione con pertinenziale cortile scoperto sita nel Comune di Bari-Carbonara, con accesso pedonale dal cancello alla Via Piave numero civico 25 ed accesso carrabile dal cancello alla Via Piave n.c..



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Bari, quartiere Carbonara, Codice di Zona E4, microzona catastale 8, in una zona urbanizzata a livello primario e secondario.

Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 41° 4'28.45"N e 16°52'1.14"E.

COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile oggetto di stima, porzione di un edificio di vecchia costruzione che si eleva su di un piano fuori terra oltre il piano terra ed il piano copertura, è costituito da una casa per abitazione a piano terra con pertinenziale cortile scoperto.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in muratura con orizzontamenti piani in latero cemento. Le rifiniture sono di media qualità.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi discreto.

L'unità abitativa in questione, a cui si accede dalla porta posta a sinistra per chi dal cancello pedonale al civico 25 di Via Piave entra nel cortile scoperto di pertinenza, è composta: da ingresso-soggiorno, cucina, un vano letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e da un piccolo cortile scoperto.

L'altezza utile massima dei suddetti vani è di mt. 2,85 circa.

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI
VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI
tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: danaguar@hotmail.it
pec damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



ASTE
GIUDIZIARIE.it

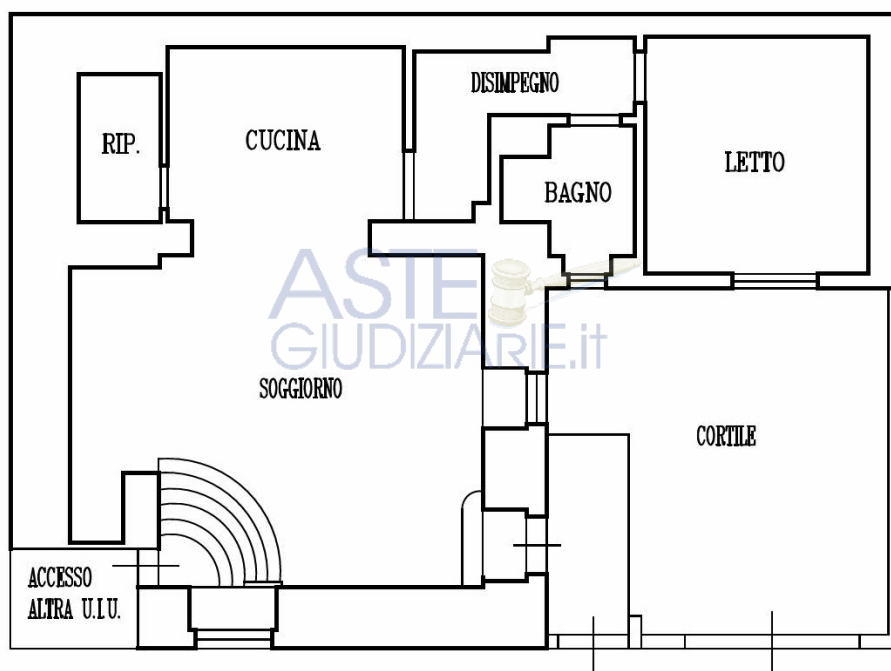
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI
VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI
tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: danaquar@hotmail.it
pec_damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



LOTTO UNICO



VIA PIAVE

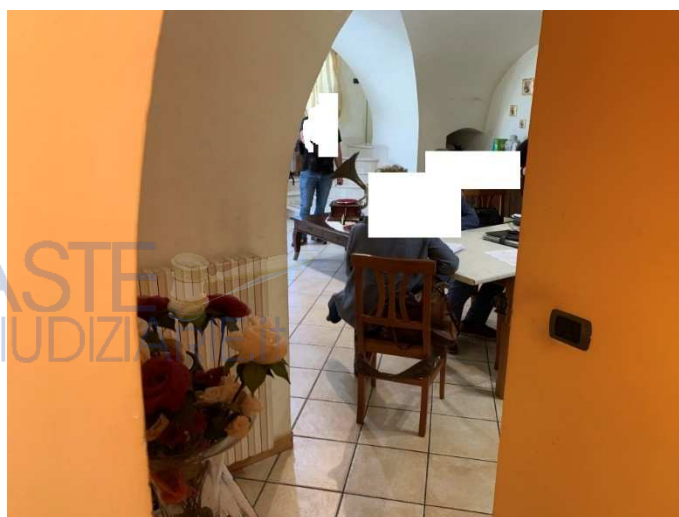
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI
VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI
tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: danaguar@hotmail.it
pec_damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI
VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI
tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: danaquar@hotmail.it
pec damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Nell'attuale situazione dei luoghi detta unità immobiliare è direttamente comunicante, dal vano soggiorno, per il tramite di una scala, con altra unità immobiliare posta al primo piano, avente anche accesso dal portoncino al civico 27 di via Piave, non oggetto del presente pignoramento.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: dalle misurazioni effettuate si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Superficie utile coperta	Nord-Ovest-Sud	60,80	Discrete
Cortile scoperto	Ovest	25,85	Discrete

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<**superficie commerciale**>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Superficie coperta	76,75	1,00	76,75
Cortile scoperto	25,85	0,25	6,46
		Sommano	83,21

Che si arrotondano a **Mq 83**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 83**.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO



STRUTTURA

In elevazione : in muratura portante
Solai : piani in latero cemento
Copertura : piana e a volta

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : intonaco spatolato tinteggiato al quarzo
Infissi esterni : in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in pvc e grate metalliche
Cancelli di ingresso: metallici

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

PAVIMENTI

Ingresso-soggiorno : piastrelle in ceramica monocottura 30x30 cm.
Cucina : piastrelle in ceramica monocottura 30x30 cm.
Vano utile : piastrelle in ceramica monocottura 30x30 cm.
Battiscopa : in ceramica

INTONACI

Pareti : intonaco civile
Soffitti : intonaco civile
Finiture : idropittura

INFISSI

Infissi interni : in legno tamburrato

CUCINA

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.
Rivestimento : piastrelle in ceramica 10x10 cm. e idropittura
Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e doccia

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm. e idropittura
Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : autonomo
Condizionamento : non presente
Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana
Gas : allacciato alla rete urbana
Elettrico : allacciato alla rete urbana
Luci emergenza : presenti
Allarme : presente

CONFINI: l'immobile confina a **Nord** con portoncino al civico 27 di Via Piave di proprietà
ad **Est** con proprietà a **Sud** con proprietà xxxxxx e xxxxxxxx, ad **Ovest** con Via Piave, salvo altri.

DATI CATASTALI: l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto fabbricati** del comune censuario di
Bari, Sezione Urbana di Carbonara, in ditta xxxxxxxxxxxx, nata in proprietaria per
1/1, al **foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3**, Via Piave n. 25, piano T, categoria A/3,
classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 91, totale escluse aree scoperte mq. 88,
rendita catastale € 578,43.

Si precisa che l'immobile in oggetto censito in catasto fabbricati al **foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3, (già particella 3523 subalterno 1 in precedenza particella 3523, graffata alla particella 3524, subalterno 2)**, è stato interessato da: - Variazione del 09.11.2015 per Inserimento in Visura dei dati di superficie; - Variazione per demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni del 27.07.2005 protocollo n. BA0290008 in atti dal 27.07.2005 (n. 40655.1/2005); - Variazione per ampliamento del 21.05.2001 protocollo 309296 in atti dal 21.05.2001 (n. 12016.1/2001); - Variazione per Rett. Mappa del 21.05.2001 protocollo n. 308985 in atti dal 21.05.2001 (n. 12002.1/2001); - Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

Dal confronto della planimetria catastale in atti con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano lievi difformità consistenti in una diversa distribuzione interna e in discrasie metriche oltre la presenza di una porta con scalinata che consente l'accesso al sovrastante livello a primo piano, non oggetto del presente pignoramento, comunicante con il piano terra.

Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: l'immobile in oggetto è di non recente realizzazione.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire discreto lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in oggetto. Le rifiniture interne sono di livello medio.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque non adeguati alle vigenti disposizioni legislative oltre che in comune con il sovrastante livello a primo piano.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: l'edificio di cui l'immobile in oggetto è porzione, è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 (art. 4 della legge 15/68 ed art. 40, 2° comma della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni).

Dalle ricerche urbanistiche eseguite presso il Settore Archivio della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata della città di Bari, dove è stata protocollata in data 28.10.2020 apposita istanza di accesso agli atti (v. allegato n. 5), è stata rinvenuta, dai funzionari comunali addetti, la seguente pratica edilizia:

- Denuncia di inizio attività intestata a "xxxxxx" protocollata presso la Ripartizione Edilizia privata del Comune di Bari in data 29.10.2001, prot. 23487 (pratica edilizia 3271/01) inerente opere di manutenzione straordinaria, nello specifico consistenti, come da elaborati grafici allegati alla suddetta Denuncia di Inizio attività, nella:

- Demolizione totale del servizio igienico al piano terra per l'utilizzo a parcheggio della superficie rinveniente di cortile pertinenziale;
- Demolizione del servizio igienico situato al livello di primo piano;
- Apertura di un vano porta nel muro di recinzione in tufo per consentire un accesso all'abitazione attraverso il cortile pertinenziale. Esso sarà dotato di un cancello in ferro collegato elettricamente

all'impianto citofonico e dotato di apertura elettrica;

- Spostamento dell'attuale ingresso carrabile, per consentire l'ingresso e la sosta di un autoveicolo;
- Trasformazione dell'ingresso attuale posto al civico 25 in una finestra e conseguente ripristino della zoccolatura esistente;
- Opere di distribuzione interna al piano terra e primo, previa demolizione di tramezzatura esistente e rifacimento della stessa.
- Collegamento del piano terra al primo tramite l'apertura di un vano porta attualmente murato, che immette internamente nel vario scala ubicato al civ. 27 di via Piave.
- Risanamento igienico della muratura perimetrale adiacente il cortile, interessata da infiltrazioni trasmesse dal sottosuolo circostante per capillarità, tramite la realizzazione di una piccola intercapedine della larghezza di cm. 30;
- Adeguamento dell'impianto elettrico, idrico e fognario, alla nuova sistemazione dell'immobile secondo norme e leggi vigenti in materia la cui conformità sarà regolarmente attestata dalla documentazione rilasciata dalla impresa esecutrice e trasmessa a fine dei lavori;
- Posa in opera di pavimenti e rivestimenti interni ed esterni; parziale stonacatura ed intonacatura, nonché pitturazione totale con idropitture di colore tenue, della facciata di prospetto alla via Piave;
- Posa in opera di nuovi infissi interni ed esterni.

Le opere di cui alla denuncia di inizio attività sopra indicata risultano asseverate dal geom.

mentre l'impresa dichiarata esecutrice dei lavori risulta essere stata la

La denuncia di attività sopra indicata deve tuttavia ritenersi decaduta poiché non risulta corredata, per quanto documentalmente rilasciato dai funzionari comunali addetti, di comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.

Dall'esame delle visure storico catastali si desume inoltre che l'unità immobiliare in questione è stata oggetto:

- in data 27.07.2005 di variazione per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni;
- in data 21.05.2001 di variazione per ampliamento.

L'unità immobiliare in questione è inoltre comunicante, a mezzo di scala, con il sovrastante livello a primo piano dell'edificio attualmente distinto in catasto fabbricati, Sezione Urbana di Carbonara, in ditta

(marito della debitrice), al **foglio di mappa 23, particella 3523,**

subalterno 4

L'unità immobiliare in oggetto risulta inoltre priva di certificato di agibilità.

È inoltre altresì avvenuto, considerando le sopra indicate variazioni catastali, ed il diverso assetto proprietario dei subalterni 3 e 4, un abusivo frazionamento catastale.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità e abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi potranno, ad opinione della scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e per le conseguenti demolizioni e ripristino dello stato dei luoghi, decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=10%.**

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE** : nell'attuale situazione dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale unitamente al Custode designato, l'immobile è utilizzato dalla debitrice xxxxxxxxx. In data 07.07.2020 la scrivente c.t.u. ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate informativa circa la sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere, richiesta che è rimasta priva di riscontro.

- **DIVISIBILITA'**: l'immobile pignorato in questione, relativamente al subalterno 3 oggetto di pignoramento, non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA**: dall'esame della certificazione notarile e della documentazione acquisita dal CTU si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito in catasto fabbricati del comune di Bari, sezione Carbonara, al foglio 23, particella 3523, subalterno 3, è pervenuta alla signora

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI

tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: danaquar@hotmail.it

pec damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

xxxxxxxxxx, nata in _____ in virtù di atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Chiara Tatarano, notaio in Bari, il 21.11.2005, repertorio n. 21344 e raccolta n. 12146, registrato a Bari il 21.11.2005 al n. 14861/IT e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.11.2005 al n. 37313, da parte dei signori xxxxxxxxx, nato a _____, proprietario per 1/2 e xxxxxxxxx, nata a _____, proprietaria per 1/2, ai quali era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Dr.. Francesco Mazza, notaio in Valenzano, in data 20.06.2001, repertorio 19545 e raccolta n. 8937, registrato a Bari il 06.07.2001 al n. 7376 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.06.2001 ai nn. 24531/17475, da parte dei signori xxxxxxxxx, nata a _____, proprietaria per 1/2 e xxxxxxxxx, nato a _____, proprietario per 1/2, in virtù di atto di compravendita a rogito notar A. Macchia del 17.07.1967, registrato a bari il 01.08.1967 al n. 7971, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.07.1967 al n. 28188, da parte dei signori xxxxxxxxx, nato a _____

per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà nel ventennio (v. certificazione notarile in atti).

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame del titolo di provenienza e della documentazione in atti, si desume che la signora xxxxxx, nata in _____, ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame della certificazione

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

notarile in atti.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: dall'esame dell'atto di compravendita a rogito notaio Maria Chiara Tatarano del 21.11.2005, si desume che l'immobile in oggetto dovrà inoltre intendersi trasferito: *"a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, "come visto e gradito dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive esistenti per legge, per patto e per destinazione del pater familias, così come si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù degli anteriori titoli di proprietà, cui le parti si riportano per l'ulteriore provenienza e per tutti i diritti inerenti e correlativi e che ivi si abbiano per integralmente ripetuti e trascritti, anche se non espressamente citati"* e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai citati titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

Si evidenzia che nell'attuale situazione dei luoghi detta unità immobiliare è direttamente comunicante, per il tramite di una scala posta nel vano soggiorno, con altra unità immobiliare posta al primo piano, avente anche accesso dal portoncino al civico 27 di via Piave, non oggetto del presente pignoramento.

Ne consegue inoltre che gli impianti sono nell'attuale situazione dei luoghi in comune con la sovrastante unità immobiliare.

Sarà quindi onere dell'acquirente provvedere, a propria cura e spese, di accordo con il proprietario dell'appartamento sovrastante, previo espletamento delle necessarie pratiche edilizie, all'esecuzione di tutte le opere edilizie ed impiantistiche per rendere indipendente l'unità immobiliare pignorata da quella sovrastante di proprietà di terzi con la quale è comunicante.

-Esistenza di un usufrutto: non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE

COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, costituita da una relazione notarile redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Perugia, Dr. Giuseppe Brunelli, 13.01.2020, ed aggiornata alla data del 31.12.2019, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto al foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3, gravano per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 22.11.2005, al n. 15945, a favore del SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA, con sede in Napoli, **contro** la signora **xxxxxxxxxx**, nata in

, per la complessiva somma di € 200.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la durata di 25 anni, per atto a rogito notaio Maria Chiara Tatarano del 21.11.2005, repertorio n. 21346/12148.

2) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 22.11.2012, al n. 5332, a favore del EQUITALIA SUD SPA, con sede in Roma, **contro** la signora **xxxxxxxxxx**, nata in per la complessiva somma di € 69.613,74, derivante da atto per pubblico ufficiale in data 20.11.2012, repertorio 1385/1412.

3) Nota di iscrizione di ipoteca della riscossione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 23.05.2016 al n. 3072, a favore del EQUITALIA SUD SPA, con sede in Roma, **contro** la signora **xxxxxxxxxx**, nata in , per la complessiva somma di € 157.640,82, derivante da atto per pubblico ufficiale in data 20.05.2016 repertorio 3876/1416.

4) Nota di iscrizione di ipoteca della riscossione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 03.10.2017 al n. 6393, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, **contro** la signora **xxxxxxx**, nata in

per la complessiva somma di € 73.654,60, derivante da atto per

pubblico ufficiale in data 02.10.2017 repertorio 4792/1417.

5) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.11.2019, n. 52235 di registro generale e al n. 37603 di registro particolare, a **favore di PENELOPE SPV PRL**, con sede in Conegliano (TV), contro la signora xxxxxxxxxx, nata in _____ in virtù di atto del Tribunale di Bari del 11.11.2019, repertorio n. 10312.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per l'immobile in oggetto non risulta formalmente costituito un condominio.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;

- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "codice delle valutazioni immobiliari – italian property valuation standard" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative

indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Suburbana/Quartieri: Carbonara e Ceglie del Campo, Codice di Zona E4, microzona catastale 8, del Comune di Bari (1° semestre 2020) si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.200,00 e €/mq 1.500,00**, da cui considerate le caratteristiche dell'immobile, mediando, si ritiene congruo assumere il valore **L1a = €/mq 1.350,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Quartieri: Carbonara e Ceglie del Campo del Comune di Bari si desumono per abitazioni in stabili di 2° fascia, valori variabili tra **€/mq 1.075,66 e €/mq 1.380,38** da cui considerate le caratteristiche dell'immobile, mediando, si ritiene congruo assumere il valore **L2a = €/mq 1.228,02**.

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (1.350,00 + 1.228,02) / 2 = \text{€/mq } 1.289,01$$

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -immobile in discrete condizioni: Kc= 1,00

Coefficiente di piano: -piano terra: Kp= 0,90

Luminosità: -luminoso: KI= 1,00

Esposizione e vista: -mista: Ke= 1,00

Edificio: 40 anni- stato normale: Ka= 1,00

Riscaldamento: - presente: Kr= 1,05

Stato locativo: -immobile libero: Kg= 1,00

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 = 0,945$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 1.289,01 x 0,945 = **€/mq 1.218,11**

Che si arrotondano ad **€/mq 1.200,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 1.200,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times M_q 83 = \text{€ } 99.600,00\#$$

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, per i ripristini dei luoghi in conformità alla planimetria catastale d'impianto, nonché la divisione dalla sovrastante unità immobiliare con cui è comunicante: **Ku= 10% → € 9.960,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

$$\text{€ } 99.600,00 - 9.960,00 = \text{€ } 89.640,00 \#$$

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti: **Ko = 15% → 13.446,00 #**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: **€ 89.640,00 - € 13.446,00 = € 76.194,00 #**

che si arrotondano ad € 76.000,00

(diconsi Euro settantaseimila/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari lì 5 Dicembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009