

## TRIBUNALE DI BARI

(Esecuzione Immobiliare - G.E. dott.ssa Rosa PA-  
SCULLI)

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Proc. Esecuzione Immobiliare n° **345/2009** R. G. Esec.

riunita alla Proc. Esec. Immobiliare n. 489/1999 R.G. Esec

CARISAL S.P.A. (ORA ITALFONDIARIO S.P.A.) + 1 (promotori)  
in danno di XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, Yyyyyyyyyy Yyyyy e Zzzzzzzz e  
WW WWWWWWWW WWWWWWWW WWWWWW (debitori).

DATA DEL GIURAMENTO: **17 febbraio 2010.**

### IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto del pignoramento è una **villa ubicata nella zona periferica dell'abitato del Comune di Valenzano, che si estende lungo la S.P. 80 in direzione Bari, avente accesso dai civici 5 e 7 della Via Einstein.**



L'immobile è composto da **tre unità immobiliari ad uso abitativo, site rispettivamente ai piani terra e interrato, terra e primo, interrato, e da**

**un'autorimessa a piano interrato**, che sono state oggetto, globalmente (le unità immobiliari pignorate sono diverse da quelle rilevate, ma **nell'insieme costituiscono l'edificio in esame**), del pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 28 aprile 2009 (rep. n. 2601/2009), trascritto a Bari il 6 maggio 2009 (n. 18958/13008) a favore di ....., nato a ..... contro WW WWWWWW WWWWWW e XXXXXXXX Xxxxxx, Yyyyyyyyyy Yyyyy e Zzzzzz.

### RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Lo scrivente, atteso che, pur trattandosi di quattro unità catastali diverse, le stesse compongono un unico edificio ed una pertinenza adiacente, ne effettuerà una descrizione unitaria, relativa alle caratteristiche dell'edificio che è composto dalle dette unità, quindi stimerà in maniera separata le unità immobiliari esistenti, valutando quali possano essere i lotti ottenibili:

1. l'**appartamento a piano terra e primo piano**, con la sua quota condominiale del suolo di pertinenza dell'immobile, sistemato a giardino con alberi di alto fusto e piscina;
2. l'**appartamento a piano terra e piano interrato**, con la sua quota condominiale del suolo di pertinenza dell'immobile, sistemato a giardino con alberi di alto fusto e piscina;
3. l'**appartamento a piano interrato**, con la sua quota condominiale del suolo di pertinenza dell'immobile, sistemato a giardino con alberi di alto fusto e piscina;

4. **autorimessa interrata**, cui si accede dalla rampa carrabile che si diparte dalla via Einstein.

#### 1. VERIFICHE CATASTALI

Gli immobili indicati negli atti di causa ed oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente al **foglio 3 di Valenzano** come **particelle 62 sub 5, 62 sub 6, 62 SUB 7 e 161 sub 1 del catasto fabbricati, situate sulle 62 e 161 del catasto terreni** (come da visure storiche aggiornate allegate).

Le particelle **62 e 161 del catasto terreni** sono individuate come **enti urbani** sin dal 1985, in quanto da tale data sono state dichiarate quale suolo di pertinenza delle corrispondenti particelle fabbricati.

La **particella 161 terreni** è ricavata nel perimetro della particella 158, come si può rilevare dall'estratto di mappa allegato, e costituisce il suolo di sedime di due locali, uno di pertinenza della villa ubicata sulla detta particella 158, il secondo, adiacente al confine con la particella 62, di pertinenza della costruzione (particella 62 sub 5, 6 e 7) ubicata sulla omonima particella terreni.

La **particella fabbricati 161 sub 1** è erroneamente individuata al piano terra nella visura, in quanto la planimetria ne mostra, correttamente, l'ubicazione a livello di interrato; peraltro, vi si accede a mezzo della medesima rampa carrabile che conduce dal livello strada alla particella fabbricati 62 sub 7, ugualmente ubicata al piano interrato.

Secondo la trascrizione dell'atto di compravendita del 1985, a favore del sig. XXXXXXXXX ....., " ... *l'area di pianoterra sovrastante detto garage resta in esclusiva proprietà della parte venditrice (signori .....*)

...".

Le quattro particelle fabbricati sopra descritte sono tutte intestate alla signora WW WWWWWWWWWW WWWWWWWWWW WWWWWWWW ed ai signori XXXXXXXXX Yyyyyyyyyy Yyyyy, Zzzzzzz e Xxxxxx.

Gli immobili risultano deXXXXXXti regolarmente al Catasto, sia nella configurazione progettuale originaria (unitaria), sia in quella successiva (quattro unità separate), ma non sono stati dichiarati al catasto nella consistenza attuale, con una unità che comprende metà del piano terra ed il primo piano, una seconda unità che comprende metà del piano terra e metà dell'interrato, una terza unità più piccola, che comprende la metà residua dell'interrato, **diversamente da come risulta sulle piante catastali, che mostrano, in pratica, un appartamento per piano.**

La situazione non è conforme al progetto di ristrutturazione e frazionamento presentato al Comune di Valenzano in data 19 luglio 2006 ed approvato con il permesso di costruire n. 15 del 9 marzo 2007, che prevedeva la realizzazione di tre appartamenti, uno per piano, completamente indipendenti fra loro.

## 2. SOPRALLUOGO.

L'immobile è stato ispezionato soltanto in data 28 febbraio 2012, per verificarne qualità e consistenza effettive.

## 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, come detto, sono quattro; vengono riportati nello stesso ordine in cui sono indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile, secondo quella che è la

individuazione catastale più recente e corrispondente al contenuto del pignoramento:

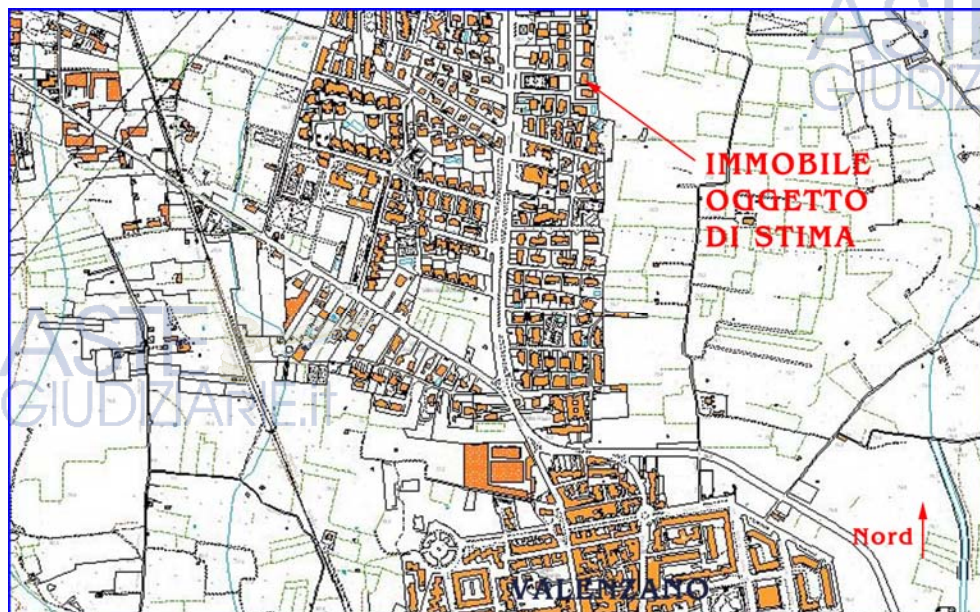
1. **abitazione in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **terza**, individuata nel Catasto Fabbricati al foglio **3**, particella **62**, sub **5**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **9,5 vani**, R.C. € **1.128,46**, (piena proprietà per 3/9 di WW WWWWWW WWWWWW WWWWWW e, per 2/9 ciascuno, di XXXXXXXX Yyyyyyyyyy Yyyy, Zzzzzz e Xxxxxx);
2. **abitazione in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **terra e primo**, individuata nel Catasto Fabbricati al foglio **3**, particella **62**, sub **6**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **8,5 vani**, R.C. € **1009,67**, (piena proprietà per 3/9 di WW WWWWWW WWWWWW WWWWWW e, per 2/9 ciascuno, di XXXXXXXX Yyyyyyyyyy Yyyy, Zzzzzz e Xxxxxx);
3. **abitazione in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuata nel Catasto Fabbricati al foglio **3**, particella **62**, sub **7**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5,5 vani**, R.C. € **653,32**, (piena proprietà per 3/9 di WW WWWWWW WWWWWW WWWWWW e, per 2/9 ciascuno, di XXXXXXXX Yyyyyyyyyy Yyyy, Zzzzzz e Xxxxxx);
4. **autorimessa in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 7**, piano **interrato**, individuata nel Catasto Fabbricati al foglio **3**, particella **161**, sub **1**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **47 mq**, R.C. € **99,52**, (piena proprietà per 3/9 di WW WWWWWW WWWWWW WWWWWW e, per 2/9 ciascuno, di

XXXXXXXXXX Yyyyyyyyyy Yyyyy, Zzzzzz e Xxxxxx).

All'atto dell'ispezione è risultato, come detto, che i primi tre immobili costituiscono un **unico fabbricato**, ubicato sulla particella del catasto terreni n. **62** (per **1.134 mq**), divenuta **ente urbano**; il quarto immobile è ubicato sulla particella terreni n. **161** (che risulterebbe estesa **715 mq**) e vi si accede attraverso la rampa carrabile ubicata sulla particella n. **62**, lungo il confine con la particella n. 158, **la quale risulta estesa secondo la visura allegata, però, 1.165 mq, per cui comprende** (verificando le misure sulla mappa catastale) **anche la copertura a livello di piano terra della particella 161 sub 1**, come in precedenza specificato.

Di seguito si individua la posizione geografica degli immobili e se ne descrivono le caratteristiche.

La mappa e l'ortofoto seguenti evidenziano la posizione della costruzione che comprende i tre appartamenti, nonchè la posizione della costruzione interrata che contiene l'autorimessa.



Come si può rilevare dalla mappa, la zona delle ville è esterna al perimetro del vecchio centro abitato e si estende oltre la tangenziale, nella zona Nord del territorio comunale, lungo la strada provinciale 80, che collega Valenzano a Bari.

L'immobile de quo è ubicato a circa 750 m dalla tangenziale ed a circa 120 m dalla provinciale.

La zona è completamente urbanizzata, ma si tratta prevalentemente di costruzioni ad uso abitativo (ville singole o a schiera), senza esercizi commerciali raggiungibili a piedi.

Le particelle terreni 62 e 161 del foglio 3 (si osservi l'estratto di mappa allegato) si trovano al margine Est della fascia urbanizzata, in adiacenza alla campagna, come si rileva sia dalla mappa che dalla foto aerea.



Il suolo di pertinenza della costruzione, esteso circa settecentoquaranta metri quadri al netto del costruito e dei porticati, è delimitato da una recinzione con base in muratura rivestita in pietra e parte superiore costituita da una inferriata in metallo ed è sistemato a giardino alberato; vi è anche, dietro la costruzione rispetto alla Via Einstein, una piscina, che misura circa 12 m x 6 m e che non è stata riportata sulle planimetrie catastali, ma che risulta autorizzata con autorizzazione del Comune di Valenzano n. 26 del 1988.

Il suolo non è frazionato (c'è soltanto una divisione del giardino anteriore), per cui lo stesso verrà considerato di uso comune alle tre abitazioni, unitamente alla piscina.

Lo scrivente ribadisce che **la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Valenzano nel 2007 non corrisponde alla reale consistenza dell'immobile, per cui, per regolarizzarlo**



amministrativamente, sarà necessario chiedere una sanatoria (possibile, in quanto non sono stati realizzati nuovi volumi fuori terra rispetto a quelli originariamente previsti).

Le unità abitative **nella loro consistenza attuale** verranno indicate come:

- **appartamento n. 1.bis** – piano terra e piano interrato;
- **appartamento n. 2.bis** – piano terra e primo piano;
- **appartamento n. 3.bis** – piano interrato;
- **autorimessa n. 4** – piano interrato.

#### Appartamento n. 1.bis

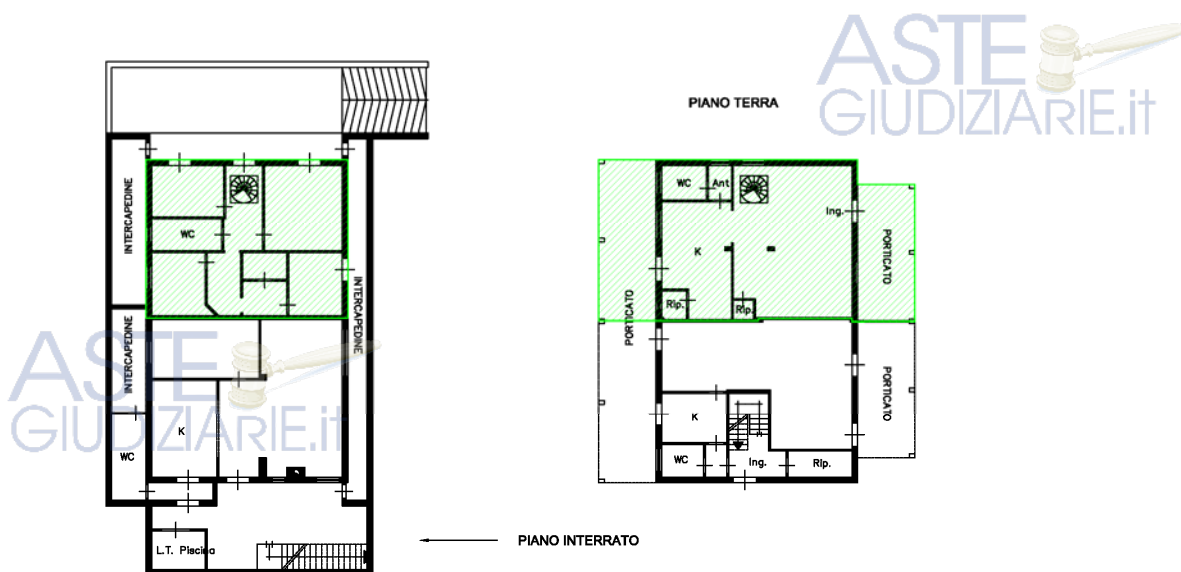
(fg 3 p.11a 62 sub da definire)

L'appartamento costituisce la parte Sud del piano terra e la parte Sud del piano interrato del fabbricato che è stato realizzato sulla particella terreni n. 62, come si può rilevare dalle planimetrie riportate di seguito.

All'unità immobiliare si accede sia dal piano terra, attraverso il porticato antistante, sia dal piano interrato, dal piazzale sito al termine della rampa carrabile che conduce alla Via Einstein.

Vi è una scala a chiocciola che collega internamente i due piani.

Il **suolo di pertinenza delle tre abitazioni**, esteso **1.134 mq**, secondo la visura catastale allegata, dalla quale emerge la categoria "*ente urbano*", non risulta frazionato catastalmente, per cui è da considerarsi quale pertinenza condominiale delle tre unità immobiliari ottenute dal frazionamento, come la piscina che vi è stata realizzata, ad Est della costruzione, posteriormente alla stessa rispetto alla Via Einstein.



L'appartamento è costituito, a piano terra, da un ampio vano ingresso-soggiorno, da un vano cucina, un vano bagno con antibagno e da due ripostigli, a piano interrato da un corridoio - disimpegno, quattro vani utili, due dei quali affacciano sulle intercapedini, un vano wc e un ripostiglio (risulta che vi sia un ulteriore vano bagno realizzato nell'intercapedine alto Ovest, ma non è stato possibile ispezionarlo e non se ne valuta la superficie).

La **superficie commerciale della parte a piano terra** è costituita, secondo la norma UNI 10750/2005:

- dal 100% della superficie calpestabile e di quella dei tramezzi interni (**81 mq**) e dal 50% della superficie delle pareti portanti interne e delle pareti perimetrali ( $8 \text{ mq} \times 50\% = \mathbf{4 \text{ mq}}$ );
- dal 35% dei porticati ( $47 \text{ mq} \times 35\% = \mathbf{16 \text{ mq}}$ );
- dal 10% della quota del giardino ( $740 \text{ mq} \times 0,32 \times 0,10 = \mathbf{24 \text{ mq}}$ ).

Le quote proporzionali del giardino sono state calcolate in proporzio-

ne alle superfici coperte e scoperte dei tre appartamenti.

La **superficie commerciale della zona a piano interrato** è costituita, sempre in base alla tabella UNI citata:

- dal 100% della superficie calpestabile e di quella dei tramezzi interni (**80 mq**) e dal 50% della superficie delle pareti portanti interne e delle pareti perimetrali ( $8 \text{ mq} \times 50\% = \mathbf{4 \text{ mq}}$ );
- dal 25% della superficie scoperta a fianco della rampa carrabile ( $14 \text{ mq} \times 25\% = \mathbf{4 \text{ mq}}$ );

Il piano terra ha altezza utile di 3 m, il piano interrato ha ugualmente altezza utile di 3 m.

Per riportare i valori delle superfici coperte del piano interrato a quelli del piano terra, atteso che una metà delle superficie prende luce ed aria dalla parte piana a livello interrato della rampa carrabile e dal terrazzino a questa adiacente, mentre la residua metà prende aria e luce solo dall'intercapedine, lo scrivente ritiene di utilizzare per la superficie coperta del piano interrato un coefficiente di riduzione pari a **0,80, tenuto conto che con concessione in sanatoria n. 391 del 1986 il Comune aveva già autorizzato la realizzazione di abitazioni al piano interrato.**

La **superficie commerciale dell'abitazione in esame** risulta pari, pertanto, a:

$$S_{1.bis} = [81 + 4 + 16 + 24 + (80 + 4) \times 0,80 + 4] \text{ mq} = \mathbf{196 \text{ mq}}$$

Le finiture interne sono di alta qualità (pavimenti in parquet di legno, pareti tinteggiate a più colori, infissi in legno laccato, ecc.).

La costruzione ha pareti esterne tinteggiate con graffiato bianco per

esterni, infissi esterni in legno naturale con vetrocamere e persiane esterne sempre in legno.

Il patio esterno è pavimentato in cotto.

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano.

La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona, con rifiniture di qualità elevata.

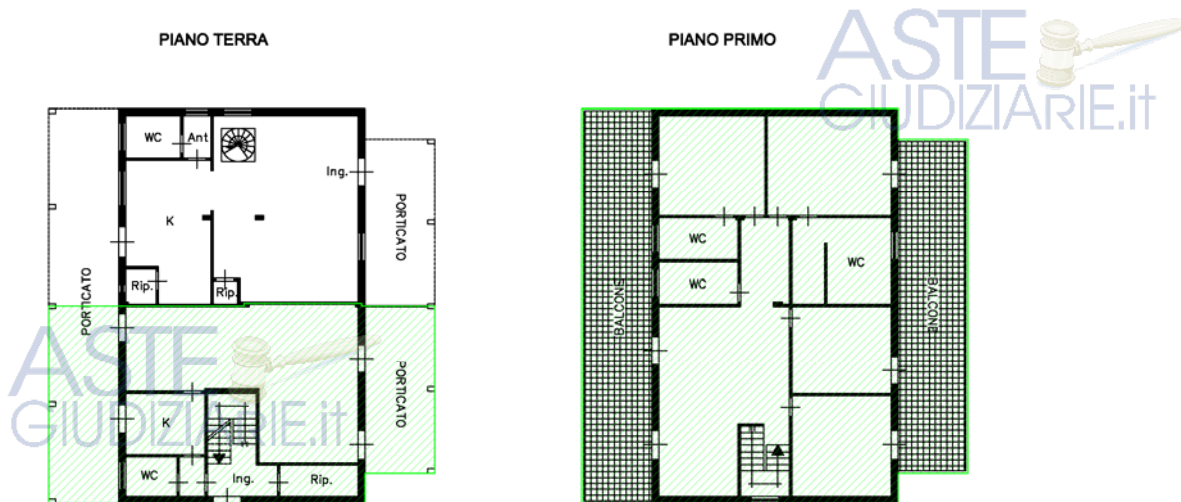
### Appartamento n. 2.bis

(fg 3 p.11a 62 sub da definire)

L'appartamento costituisce la parte Nord del piano terra e l'intero primo piano del fabbricato che è stato realizzato sulla particella terreni n. 62, come si può rilevare dalle planimetrie riportate di seguito.

All'unità immobiliare si accede dal piano terra, dal lato Nord dell'immobile, dove è ubicato il vano scala che porta al primo piano.

Il **suolo di pertinenza delle tre abitazioni**, esteso **1.134 mq**, secondo la visura catastale allegata, dalla quale emerge la categoria "*ente urbano*", non risulta frazionato catastalmente, per cui è da considerarsi quale pertinenza condominiale delle tre unità immobiliari ottenute dal frazionamento, come la piscina che vi è stata realizzata, ad Est della costruzione, posteriormente alla stessa rispetto alla Via Einstein.



L'appartamento è costituito, a piano terra, da un ampio vano soggiorno, da un vano cucina, un vano bagno con antibagno, da un ingresso e da un ripostiglio, a primo piano da ampio vano soggiorno, da un disimpegno, da quattro vani utili, due dei quali con bagno privato, e da un vano wc. Tutti i vani affacciano su due ampi balconi che coprono i porticati sottostanti e che, a loro volta, sono quasi totalmente coperti dall'ampio spiovente del tetto, rivestito con perline in legno.

La **superficie commerciale della parte a piano terra** è costituita, secondo la norma UNI 10750/2005:

- dal 100% della superficie calpestabile e di quella dei tramezzi interni (**82 mq**) e dal 50% della superficie delle pareti portanti interne e delle pareti perimetrali ( $8 \text{ mq} \times 50\% = \mathbf{4 \text{ mq}}$ );
- dal 35% del patio coperto ( $47 \text{ mq} \times 35\% = \mathbf{16 \text{ mq}}$ );
- dal 10% della quota del giardino ( $740 \text{ mq} \times 0,56 \times 0,10 = \mathbf{41 \text{ mq}}$ ).

La **superficie commerciale della zona a primo piano** è costituita,

sempre in base alla tabella UNI citata:

- dal 100% della superficie calpestabile e di quella dei tramezzi interni (**163 mq**) e dal 50% della superficie delle pareti portanti interne e delle pareti perimetrali ( $16 \text{ mq} \times 50\% = \mathbf{8 \text{ mq}}$ );
- dal 30% dei terrazzi ( $94 \text{ mq} \times 30\% = \mathbf{28 \text{ mq}}$ );

Il piano terra ed il primo piano hanno altezza utile di 3 m.

La **superficie commerciale dell'abitazione in esame** risulta pari, considerando il vano scala esteso circa 6 mq una sola volta per entrambi i piani, pertanto, a:

$$S_{2.bis} = [82 + 4 + 16 + 41 + 163 + 8 + 28 - 6] \text{ mq} = \mathbf{336 \text{ mq}}$$

Le finiture interne sono della medesima qualità dell'altro appartamento (pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate a più colori, infissi in legno laccato, ecc.).

La costruzione ha pareti esterne tinteggiate con graffiato bianco per esterni, infissi esterni in legno naturale con vetrocamere e persiane esterne sempre in legno.

Il patio esterno è pavimentato in cotto.

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano.

La condizione generale dell'immobile è da considerare molto buona, con rifiniture di qualità elevata.

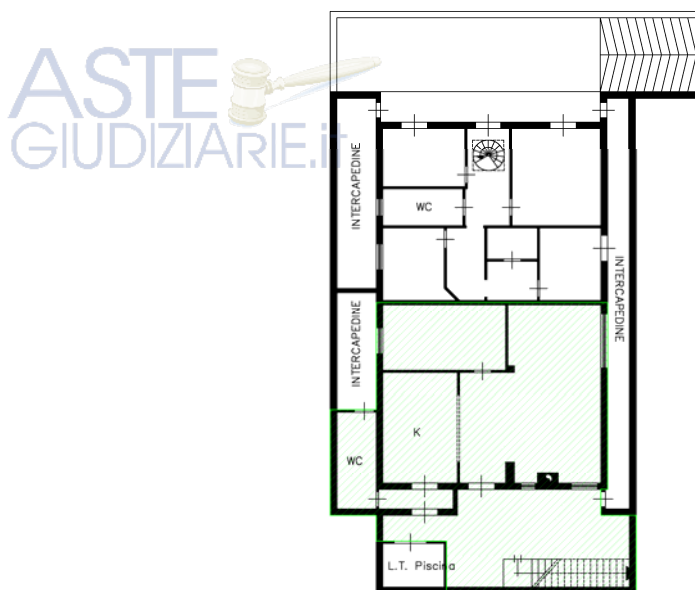
### Appartamento n. 3.bis

(fg 3 p.11a 62 sub da definire)

L'appartamento costituisce la parte Nord del piano interrato del fabbricato che è stato realizzato sulla particella terreni n. 62, come si può

rilevare dalla planimetria riportata di seguito.

All'unità immobiliare si accede dal piano terra, tramite una scala esterna, che conduce all'ampio cortile a livello posto sul lato Nord della costruzione.



Il **suolo di pertinenza delle tre abitazioni**, esteso **1.134 mq**, secondo la visura catastale allegata, dalla quale emerge la categoria *"ente urbano"*, non risulta frazionato catastalmente, per cui è da considerarsi quale pertinenza condominiale delle tre unità immobiliari ottenute dal frazionamento, come la piscina che vi è stata realizzata, ad Est della costruzione, posteriormente alla stessa rispetto alla Via Einstein.

L'appartamento è costituito da un ampio vano ingresso-soggiorno, da un vano cucina, un vano letto ed un vano bagno ricavato nell'intercapedine lato Est.

Nel cortile esterno lato Nord, ad Est è stato realizzato il vano tecnico a

servizio della piscina, che, quindi è condominiale.

La **superficie commerciale** è costituita, secondo la norma UNI 10750/2005:

- dal 100% della superficie calpestabile e di quella dei tramezzi interni (**96 mq**) e dal 60% della superficie delle pareti portanti interne e delle pareti perimetrali ( $10 \text{ mq} \times 50\% = \mathbf{5 \text{ mq}}$ );
- dal 30% del cortile antistante ( $39 \text{ mq} \times 30\% = \mathbf{12 \text{ mq}}$ );
- dal 10% della quota del giardino ( $740 \text{ mq} \times 0,12 \times 0,10 = \mathbf{9 \text{ mq}}$ ).

Per riportare i valori delle superfici coperte del piano interrato a quelli del piano terra, atteso che gran parte delle superficie prende luce ed aria dal cortile scoperto, mentre la residua parte prende aria e luce solo dall'intercapedine, lo scrivente ritiene di utilizzare un coefficiente di riduzione pari a **0,50, tenuto conto che con il permesso di costruire del 2007 il Comune autorizzava la destinazione a deposito di tale zona, e non di abitazione.**

La **superficie commerciale dell'abitazione in esame** risulta pari, pertanto, a:

$$S_{3.bis} = [9 + (96 + 5) \times 0,60 + 4] \text{ mq} = \mathbf{74 \text{ mq}}$$

Le finiture interne sono di alta qualità (pavimenti in parquet di legno, pareti tinteggiate a più colori, infissi in legno laccato, ecc.).

La costruzione ha pareti esterne tinteggiate con graffiato bianco per esterni, infissi esterni in legno naturale con vetrocamere e persiane esterne sempre in legno. Il patio esterno è pavimentato in cotto.

L'immobile è collegato alle reti elettrica, idrica e fognante del Comune di Valenzano. La condizione generale dell'immobile è da conside-



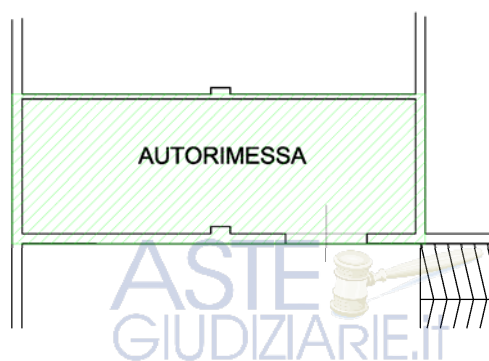
rare molto buona, con rifiniture di qualità elevata.

**Autorimessa n. 4**

**(fg 3 p.11a 161 sub 1)**

L'autorimessa è ubicata a Sud della costruzione, a livello di piano interrato, nel suolo ricompreso nella particella terreni n. 158, adiacente alla particella n. 62. Non è stato possibile ispezionare l'unità immobiliare. Si ha soltanto la planimetria catastale presente in atti, da cui si rileva che la superficie è pari a 47 mq, con altezza utile di 2,40 m.

Vi si accede dalla rampa carrabile sita sul lato Sud della particella 62.



**4. PROVENIENZA DEI BENI**

I tre appartamenti sono stati originati dal frazionamento di quella che era una singola abitazione in villa.

Infatti, in data 12 ottobre 2006 la particella fabbricati n. 62 sub 4, che aveva una consistenza di 23 vani catastali su tre superfici, interrato, piano terra e primo piano, è stata soppressa, originando le tre particelle 62 sub 5, 62 sub 6 e 62 sub 7 e creando così un appartamento per piano.

Le quattro unità immobiliari sono pervenute agli attuali proprietari, la signora WW WWWWWWWWW WWWWWWWWW WWWWWWWWW ed i suoi tre figli, XXXXXXXXX Yyyyyyyyyy Yyyyy, Zzzzzzz e Xxxxxx, a seguito di **diverse denunce di successione**, a seguito della morte, avvenuta in data 19 settembre 1992, del sig. .... XXXXXXXXX, marito della sig.ra WW WWWWWWWWW e padre dei sigg.ri XXXXXXXXX Xxxxxx, Yyyyyyyyyy Yyyyy e Zzzzzzz.

Il sig. .... XXXXXXXXX ne è stato proprietario fin dalla data di impianto nel catasto fabbricati, il 30 giugno 1987, quindi da data anteriore al ventennio.

Nella relazione notarile, infatti, viene riportata anche la **trascrizione del 5 aprile 1985, a favore di XXXXXXXXX ..... e contro ....., dell'atto di compravendita per notaio Luigia PACE SCATONE di Adelfia del 3 aprile 1985, rep. n. 2611**, avvenute per oggetto l'immobile:

*"... in Valenzano nel complesso residenziale denominato "Borgo Lambertiani" la casa avente accesso da strada di lottizzazione alla via Bari n.261 distinta con il numero interno 5, facente parte del fabbricato costituente il lotto 10 (semilotti 10/A e 10/B) della lottizzazione di cui è parte, composta da:*

*A) interrato di tre vani deposito ed accessori (int.1), denunciato nel N.C.E.U. di Bari il 18 gennaio 1982 con scheda n.9;*

*B) terra di tre vani, salone, cucina e bagno con patio antistante e retrostante (int.2), denunciato nel N.C.E.U. di Bari il 18 gennaio 1982 con scheda n.10;*

*C) primo di cinque vani, cucina ed accessori (bagni) (int.3) denunciato nel N.C.E.U. di Bari il 18 gennaio 1982 con scheda n.11; il tutto con annessa area scoperta;*

*confinante nell'insieme con lotto n.11 e locale garage di cui in appresso, strada di lottizzazione, lotto n.9 di propr. ...., salvo altri;*

*l'intera area scoperta e coperta, della superficie di circa mq.1.200 (milleduecento) è individuata con le ptc.116 e 157, ora 62 del fol. 3.*

*Di pertinenza locale garage a piano interrato della superficie di circa mq.50 (cinquanta), aven-*

*te accesso dalla rampa posta a sud della casa di cui sopra e confinante con detta rampa e restante proprietà di ..... per tre lati con la precisazione che l'area di pianoterra sovrastante detto garage resta in esclusiva proprietà della parte venditrice (signori .....);*

*in catasto al fol. 3, ptc. 161/1 via Bari 261/5, p.T. ..."*

Le denunce hanno riguardato:

●●● **19 marzo 1993 – DeXXXXXX di successione n. 17 vol. 1211**, relativa ad **eredità relitta**, presentata a Bari e trascritta in data 22 febbraio 1997, n. 6010/4667, avente per oggetto **la particella del fg 3 n. 161 sub 1**, che all'epoca della deXXXXXX di successione era **individuata catastalmente in categoria C/2, con estensione di 50 mq**, ossia magazzino o locale di deposito (cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma), come si può rilevare dalla visura storica allegata. Le **quote ereditarie** erano quelle previste dalla legge, ossia **1/3 a favore della vedova e 2/9 a favore di ciascuno dei tre figli**.

●●● **4 aprile 1997 – DeXXXXXX di successione n. 67 vol. 1419**, relativa ad **eredità relitta**, , presentata a Bari e trascritta in data 11 novembre 2006, n. 62386/42053, avente per oggetto nuovamente **la particella del fg 3 n. 161 sub 1**, che anche all'epoca di questa seconda deXXXXXX di successione era **individuata ancora catastalmente in categoria C/2**.

Figurava nell'attivo della successione anche il **fabbricato in Valenzano, individuato catastalmente come particella del fg 3 n. 62 sub 4, categoria A/2 classe 3, consistenza 23 vani, a piano terra, piano primo e piano interrato**. Tale fabbricato nell'ottobre del 2006 è stato diviso in tre appartamenti, che costituiscono gli attuali immobili individuati come particelle 62 sub 5, 62 sub 6 e 62 sub 7.

Le **quote ereditarie** erano quelle previste dalla legge, ossia **1/3 a favore della vedova e 2/9 a favore di ciascuno dei tre figli**.

●●● **2 ottobre 2006 – DeXXXXXX di successione n. 74 vol. 220**, relativa ad **eredità relitta**, , presentata a Bari e trascritta in data 28 febbraio 2007, n. 12929/8969, avente per oggetto nuovamente **la particella del fg 3 n. 161 sub 1**, che all'epoca di questa seconda deXXXXXX di successione era **individuata catastalmente non più nella categoria C/2, ma in categoria C/6, autorimessa**.

Figurava nell'attivo della successione nuovamente anche il **fabbricato in Valenzano, ora individuato catastalmente come particella del fg 3 n. 62, senza sub, in categoria A/2 classe 3, di consistenza 23 vani, a piano terra, piano primo e piano interrato** (pochi giorni dopo, il 12 ottobre 2006, l'immobile veniva frazionato nelle attuali tre particelle 62 sub 5, 62 sub 6 e 62 sub 7).

Le **quote ereditarie** erano quelle previste dalla legge, ossia **1/3 a favore della vedova e 2/9 a favore di ciascuno dei tre figli**.

La **particella individuata nel catasto fabbricati come n. 161 sub 1 del foglio 3** di Valenzano, che fin dall'impianto meccanografico nel 30 giugno 1987 era individuata catastalmente in **categoria C/2**, in data **20 novembre 1998 era stata trasformata in autorimessa (cat. C/6 classe 3)**, con consistenza aggiornata in **47 mq**.

#### 5. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE

La costruzione è stata realizzata in **zona di espansione C1** del **Programma di Fabbricazione di Valenzano** (si osservi la tavola in allegato "VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE").

Tale tipo di zona urbanistica è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione:



**“... Art. 12 – Zone di espansione C1**

*Nelle zone di espansione C1 la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 8 della presente norma.*

*L'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone è subordinata all'approvazione dei piani di lottizzazione o piani-quadro interessanti almeno un'intera maglia urbana; in tali zone dovranno essere rispettati, nella redazione dei progetti di lottizzazione o piani-quadro, i seguenti indici e parametri.*

*$I_t$  = Indice di fabbricabilità territoriale: 0,6 mc/mq.*

*$S_m$  = Superficie minima d'intervento: 5000 mq.*

*$H$  = Altezza massima del fabbricato: ml. 8,00.*

*$R_c$  = Rapporto massimo di copertura: 20%.*

*$D_c$  = Distacco dai confini:  $H/2$ ; minimo 5 ml.*

*$D_f$  = Distacco tra i fabbricati: la distanza tra i fabbricati dovrà essere pari all'altezza dei fabbricati più alti che si fronteggiano ed in ogni caso non dovrà essere minore di mt. 10 (dieci).*

*$D_s$  = Distacco dalle strade: secondo le norme citate dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.*

*$S_1$  = Aree per l'urbanizzazione primaria: parcheggi = 2,5 mq/100 mc.*

*$S_2$  = Aree per l'urbanizzazione secondaria: 9 mq/100 mc.*

*$L_m$  = Lotto minimo: mq. 1.200.*

La costruzione realizzata ha una cubatura fuori terra di circa 1.200 mc, per cui tutta la volumetria disponibile è stata già utilizzata ed il suolo della particella 62 non ha più suscettività edificatoria residua.

Come detto, **la costruzione non è amministrativamente in regola.**

**6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**Si riepilogano i vincoli risultanti sui beni in esame dalla documentazione ipocatastale fornita dal creditore precedente e li dettagliatamente descritti:**

**●●● 20 maggio 1997** – Iscrizione (N. 17385 R.G. e N. 2.294 R.P.) di **ipoteca volontaria** per **Lire 400.000.000** a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.p.A., contro WW WWWWWW



XXXXXXXXXX XXXXXXXX per ¼, XXXXXXXX ZZZZZZ per ¼,  
XXXXXXXXXX YYYYYYYYYY YYYYY per ¼, XXXXXXXX XXXXXX per ¼, a  
**garanzia di mutuo** con capitale di **L. 200.000.000**, atto notaio Carmela  
MONGELLI di Bari del 15 maggio 1997 N. Rep. 13805, gravante su:

**1) locale in Valenzano via Bari 5-261, p.T.; fg 3, p.IIIa 161 sub 1;**

**2) villa in Valenzano via Bari 261/5, p.T-1; fg 3, p.IIIa 62 sub 4.**

**●●● 3 aprile 1998** – Iscrizione (N. 10352 R.G. e N. 1.727 R.P.) di **ipoteca  
giudiziale** per **Lire 180.000.000** a favore della BANCA NAZIONALE  
DELL'AGRICOLTURA S.p.A., contro WW XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX XXXXXXXX, a seguito **di Decreto Ingiuntivo del  
Pres. Tribunale Bari rep. 314/1998** su capitale di **L. 138.236.308**, gravan-  
te su:

**1) 1/3 appartam. in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.IIIa 161 sub 1**

**2) ¼ villa in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.IIIa 62 sub 4**

**●●● 3 aprile 1998** – Iscrizione (N. 10353 R.G. e N. 1.728 R.P.) di **ipoteca  
giudiziale** per **Lire 250.000.000** a favore della BANCA NAZIONALE  
DELL'AGRICOLTURA S.p.A., contro XXXXXXXX Xxxxxx, a seguito **di De-  
creto Ingiuntivo Pres. Tribunale Bari rep. 1245/1998** su capitale di **L.  
160.890.931**, gravante su:

**1) 2/9 appartam. in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.IIIa 161 sub 1**

**2) ¼ villa in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.IIIa 62 sub 4**

**●●● 3 aprile 1998** – Iscrizione (N. 10354 R.G. e N. 1.729 R.P.) di **ipoteca  
giudiziale** per **Lire 280.000.000** a favore della BANCA NAZIONALE  
DELL'AGRICOLTURA S.p.A., a seguito **di Decreto Ingiuntivo Pres. Tribu-  
nale Bari rep. 1246/1998** su capitale di **L. 179.572.262**, contro WW

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per 1/3, XXXXXXXXXXXX  
ZZZZZZZ per 2/9, XXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYY YYYYYY per 2/9, XXXXXXXXXXXX  
XXXXXX per 2/9, gravante su:

**1) appartam. in Valenzano via Bari 261/C; fg 3, p.lla 161 sub 1**

e contro WW XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per 1/4,  
XXXXXXXXXX ZZZZZZZ per 1/4, XXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYY YYYYYY per 1/4,  
XXXXXXXXXX XXXXXX per 1/4, gravante su:

gravante, tra l'altro, su

**2) villa in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.lla 62 sub 4**

●●● **17 aprile 1998** – Iscrizione (N. 11870 R.G. e N. 1.986 R.P.) di **ipoteca  
giudiziale** per **Lire 250.000.000** a favore della BANCA NAZIONALE  
DELL'AGRICOLTURA S.p.A., a seguito di **Decreto Ingiuntivo Pres. Tribu-  
nale Bari rep. 1245/1998** su capitale di **L. 160.890.931**, contro  
XXXXXXXXXX YYYYYYYYYY YYYYYY per 2/9, gravante su:

**1) 2/9 appartam. in Valenzano via Bari 261/C; fg 3, p.lla 161 sub 1**

e contro XXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYY YYYYYY, gravante su:

**2) ¼ villa in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.lla 62 sub 4**

■ ■ ■ **9 luglio 1999** – trascrizione N. 25926 R.G. e 17735 R.P. di **pignora-  
mento immobiliare** notificato dall'ufficiale giudiziario della **Corte di  
Appello di Bari** in data **21 giugno 1999 rep. 3474** a favore CASSA DI RI-  
SPARMIO SALERNITANA SPA con sede in Salerno e contro XXXXXXXXXXXX  
YYYYYYYYYY YYYYYY per 2/9, XXXXXXXXXXXX XXXXXX per 2/9, gravante, tra  
l'altro, su:

**1) appartam. in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.lla 161 sub 1**

nonchè contro XXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYY YYYYYY ¼ e XXXXXXXXXXXX

XXXXXX per ¼, gravante su:

**2) villa in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.lla 62 sub 4**

■■■ **6 giugno 2000** – trascrizione N. 19552 R.G. e 13435 R.P. di **pignoramento immobiliare** notificato dall'ufficiale giudiziario della **Corte di Appello di Bari** in data **2 giugno 2000 rep. 2960** a favore BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.p.A. con sede in Roma e contro XXXXXXXXXX Zzzzzz per 2/9 e WW WWWWWWWWW WWWWWWWWW WWWWWWWWW per 1/3, gravante, tra l'altro, su:

**1) appartam. in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.lla 161 sub 1**

nonchè contro XXXXXXXXXX Zzzzzz per ¼ e WW WWWWWWWWW WWWWWWWWW WWWWWWWWW per 1/4, gravante su:

**2) villa in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.lla 62 sub 4**

●●● **26 aprile 2004** – Iscrizione (N. 20641 R.G. e N. 4.196 R.P.) di **ipoteca giudiziale** per **€ 15.000** a favore di CEA Umberto, a seguito di **Decreto Ingiuntivo Pres. Tribunale Bari rep. 6930/2000** su capitale di **€ 15.000**, contro WW WWWWWWWWW WWWWWWWWW per 2/9, gravante su:

**1) ¼ villa in Valenzano via Bari 261/5; fg 3, p.lla 62 sub 4**

◆◆◆ **25 gennaio 2007** – trascrizione N. 5623 R.G. e 3915 R.P. di **atto di costituzione di vincolo di destinazione** atto notaio Francesco MAZZA di Valenzano n. **33530 del 22 gennaio 2007**, con cui veniva vincolata a parcheggio la porzione del piano terra di mq.16 (sedici) destinata a posto auto per soggetti con ridotte capacità motorie e precisamente gravante su **terreno in Valenzano fol.3, ptc. 62**, a favore del Comune di Valenzano e contro WW WWWWWWWWW WWWWWWWWW WWWWWWWWW, XXXXXXXXXX Zzzzzz, Yyyyyyyyyy Yyyyy e Xxxxxx.



■ ■ ■ 26 settembre 2008 – trascrizione N. 45723 R.G. e 30580 R.P. di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 19 settembre 2008 rep. 4707 a favore di ..... per ½ e ..... per 1/2 e contro XXXXXXXX Zzzzzz per 2/9 e WW WWWWWWWWWW WWWWWWWWWW WWWWWWWW per 1/3, gravante, tra l'altro, su:

1) autorimessa in Valenzano via Bari 5-261; fg 3, p.la 161 sub 1

■ ■ ■ 6 maggio 2009 – trascrizione N. 18958 R.G. e 13008 R.P. di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 28 aprile 2009 rep. 2601 a favore di ..... e contro WW WWWWWWWWWW WWWWWWWWWW WWWWWWWW per 34/100, XXXXXXXX ZZZZZZ per 22/100, XXXXXXXX YYYYYYYYYY YYYYY per 322/100, XXXXXXXX XXXXXX per 22/100, gravante su:

1) abitazione in Valenzano via Einstein 5, p.T., vani 9,5; fg 3, p.la 62 sub 5;

2) abitazione in Valenzano via Einstein 5, p.t-1, vani 8,5; fg 3, p.la 62 sub 6;

3) abitazione in Valenzano via Einstein 7, p.S1, vani 5,5; fg 3, p.la 62 sub 7;

4) autorimessa in Valenzano via Bari 261, p.T.; fg 3, p.la 161 sub 1.

## 7. VALORI DI STIMA

### VALORI CORRENTI DEL MERCATO

I prezzi delle unità residenziali, ubicate in zona suburbana di Valenzano, lungo la provinciale per Bari, la provinciale per Ceglie del Campo

e la Via Curticelli, secondo quanto emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal software GEOPOL della stessa Agenzia, oscillano, con riferimento al primo semestre del 2011, **per le ville, tra 1.700 €/mq e 2.550 €/mq.**

Le quotazioni si riferiscono al primo semestre del 2011, ma si può considerare che possano essere utilizzate ugualmente, con una riduzione di circa il 2% (si osservi Comunicato Stampa NOMISMA 23 novembre 2011, in allegato, che indica, per le abitazioni, una riduzione dell'1,6% tra il primo ed il secondo semestre del 2011).

Lo scrivente ritiene di utilizzare una **valutazione di partenza**, mediata tra le diverse quotazioni sopra riportate, di **2.125 €/mq**, che verrà di seguito corretta in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

#### 8. VALORI DI STIMA

Si precisa, preliminarmente, che gli immobili non sono locati e sono nella disponibilità diretta dei debitori.

Lo scrivente, come anticipato, per passare dai valori medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi (**V<sub>si</sub>**), utilizzerà alcuni coefficienti che permetteranno di valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo. I coefficienti sono:

1. **C<sub>u</sub> - Coefficiente di ubicazione** - tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **C<sub>v</sub> - Coefficiente di vetustà e tipologia** - tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive

del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;

3. **C<sub>f</sub> – Coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;

4. **C<sub>q</sub> – Coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;

5. **C<sub>m</sub> – Coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale di ciascuna unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo che si può oscillare, appunto, tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per fare un esempio, la quotazione oscillava, nel primo semestre del 2011, per le ville in agro di Valenzano, sulla via Bari, tra 1.700 €/mq e 2.550 €/mq. La media, come utilizzata, è pari a 2.125 €/mq, la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra massimo e minimo, è di 850 €/mq. Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$2.125 \text{ €/mq} - 0,5 \times 850 \text{ €/mq} = 1.700 \text{ €/mq}$$

$$2.125 \text{ €/mq} + 0,5 \times 850 \text{ €/mq} = 2.550 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando, appunto, un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, con la formula:

$$V = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

Il coefficiente **C** è la **media dei diversi coefficienti sopra descritti**.

Come si può rilevare, le quotazioni dell' Agenzia del Territorio hanno una fascia di oscillazione di 850 €/mq, pari al 50% della valutazione minima ed al 40% della valutazione media (2.125 €/mq).

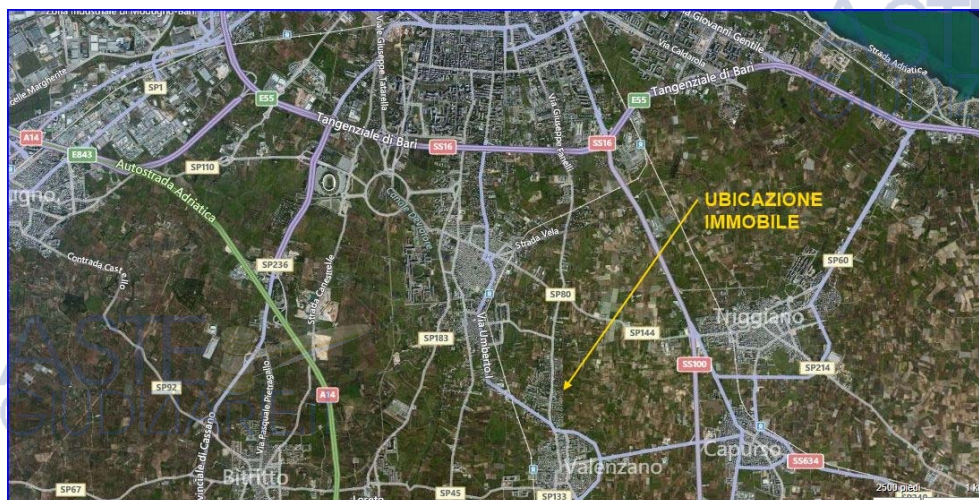
Lo scrivente ha ritenuto di utilizzare come quotazione media di partenza quella sopra indicata, per cui considererà una **fascia di oscillazione pari al 50% di 1.700 €/mq, ossia 850 €/mq**.

#### Appartamento n. 1.bis

#### Coefficiente di ubicazione $C_u$

L'ubicazione dell'immobile nell'ambito della zona abitata estesa lungo la provinciale per Bari è quella che si può osservare dalle mappe e dalle aerofoto allegate in precedenza e da quella seguente, che ne riportano la posizione rispetto alle principali arterie di comunicazione.

Considerato che la particella in esame si trova in posizione mediana rispetto alla distanza della zona urbanizzata in esame dal centro abitato di Valenzano, ma all'estremità Est della stessa, in adiacenza all'aperta campagna (pur se a poche decine di metri di distanza dalla Provinciale), lo scrivente, in considerazione della maggiore possibilità di furti, dovuta al confine posteriore con un suolo agricolo, ritiene di utilizzare un coefficiente di ubicazione di poco inferiore alla media, ossia  **$C_u = -0,1$** .



### **Coefficiente di vetust  e tipologia $C_v$**

L'immobile   stato realizzato nei primi anni '80, ma   stato successivamente ristrutturato, quando   stato frazionato, negli anni 2006-2007. Per quanto attiene alla tipologia costruttiva, si tratta di un normale edificio con struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai latero-cementizi, ben studiato strutturalmente, in quanto vi sono pochi pilastri interni, che permettono la realizzazione di ambienti molto ampi e di forma regolare.

L'altezza utile dei vani   di tre metri, maggiore di quella che oggi in genere si realizza e ci sono due ampi porticati a sovrastanti balconi che incrementano in maniera notevole la superficie fruibile dell'unit  immobiliare.

In base a tali considerazioni, lo scrivente ritiene di considerare per questo coefficiente un valore decisamente superiore a quello unitario, ossia  $C_v = +0,5$ .

### **Coefficiente di funzionalit  $C_f$**

L'immobile dispone di ampi spazi (sono circa 196 mq commerciali totali) e pochi pilastri, ed è stato diviso in maniera molto razionale, per cui i vani che lo costituiscono sono di dimensioni abbondanti e ben fruibili. Pertanto, si ritiene di utilizzare, anche per questo coefficiente un valore maggiore di zero; la maggior parte delle ville realizzate successivamente hanno vani assai più piccoli e superfici totali molto minori, sempre con l'utilizzo del piano interrato ad uso abitativo (molto diffuso nella zona suburbana di Valenzano).

Si valuta la funzionalità con un coefficiente  $C_f = +0,5$ .

#### Coefficiente di qualità $C_q$

Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono di qualità medio-alta, c'è un giardino condominiale con una piscina di grandi dimensioni, per cui si conferma la superiorità delle unità immobiliari rispetto alla media dell'edificato della zona, anche con questo coefficiente, che si pone  $C_q = +0,5$ .

#### Coefficiente di Manutenzione $C_m$

La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è ottima, per cui, anche per questo coefficiente si ritiene di utilizzare il coefficiente massimo  $C_m = +0,5$ .

**Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:**

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (-0,1 + 0,5 + 0,5 + 0,5 + 0,5) / 5 = 0,38$$

**Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:**

$$V_{\text{unit}} = [2.125 + 0,38 \times (2.550 - 1.700)] \text{ €/mq} = 2.448 \text{ €/mq}$$

Per aggiornare il valore trovato (primo semestre 2011) all'attualità, tenuto conto della ulteriore flessione del mercato immobiliare, che in

base ai dati NOMISMA si può stimare pari al 2,0%, si modifica il valore unitario in:

$$V_{\text{unit.2012}} = 2.448 \times 0,98 \approx 2.400 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale dell'appartamento risulta, quindi, pari a:

$$V_{\text{app.1.bis}} = 196 \text{ mq} \times 2.400 \text{ €/mq} \approx 470.000 \text{ €}$$

**Appartamento n. 2.bis**

#### **Coefficiente di ubicazione $C_u$**

E' identico a quello dell'appartamento 1.bis, ossia  $C_u = -0,1$ .

#### **Coefficiente di vetustà e tipologia $C_v$**

Anche per questo coefficiente non vi sono modifiche rispetto all'appartamento 1.bis,  $C_v = +0,5$ .

#### **Coefficiente di funzionalità $C_f$**

L'immobile dispone di ampi ancora più ampi (sono circa 336 mq commerciali totali) e su due piani fuori terra. Vi sono pochi pilastri, ed è stato diviso in maniera molto razionale, per cui i vani che lo costituiscono sono di dimensioni abbondanti e ben fruibili. Pertanto, si ritiene di utilizzare, anche per questo coefficiente un valore maggiore di zero; la maggior parte delle ville realizzate successivamente hanno vani assai più piccoli e superfici totali molto minori, sempre con l'utilizzo del piano interrato ad uso abitativo (molto diffuso nella zona suburbana di Valenzano).

La maggiore funzionalità compensa la grande dimensione, che lo rende meno vendibile, per cui si conferma  $C_f = +0,5$ .

#### **Coefficiente di qualità $C_q$**

La condizione è identica a quella dell'appartamento 1.bis, per cui si

conferma  $C_q = +0,5$ .

#### Coefficiente di Manutenzione $C_m$

La condizione è identica a quella dell'appartamento 1.bis, per cui si conferma  $C_m = +0,5$ .

Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (-0,1 + 0,5 + 0,5 + 0,5 + 0,5) / 5 = 0,38$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{unit} = [2.125 + 0,38 \times (2.550 - 1.700)] \text{ €/mq} = 2.448 \text{ €/mq}$$

Per aggiornare il valore trovato (primo semestre 2011) all'attualità, tenuto conto della ulteriore flessione del mercato immobiliare, che in base ai dati NOMISMA si può stimare pari al 2,0%, si modifica il valore unitario in:

$$V_{unit.2012} = 2.448 \times 0,98 \approx 2.400 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale dell'appartamento risulta, quindi, pari a:

$$V_{app.2.bis} = 336 \text{ mq} \times 2.400 \text{ €/mq} \approx 806.000 \text{ €}$$

Appartamento n. 3.bis

#### Coefficiente di ubicazione $C_u$

È identico a quello dell'appartamento 1.bis, ossia  $C_u = -0,1$ .

#### Coefficiente di vetustà e tipologia $C_v$

Anche per questo coefficiente non vi sono modifiche rispetto all'appartamento 1.bis,  $C_v = +0,5$ .

#### Coefficiente di funzionalità $C_f$

L'immobile è tutto al piano interrato e non è regolarizzato, né è regolarizzabile amministrativamente (non vi sono condoni in corso di validità e le modifiche effettuate sono successive alla scadenza dei ter-



mini del condono edilizio del 2003). E' un appartamento ben diviso, ma che sfrutta, per il bagno, l'intercapedine.

Si ritiene, in base a queste circostanze, di valutare la funzionalità quale inferiore alla media della zona, utilizzando  $C_f = -0,2$ .

#### Coefficiente di qualità $C_q$

La condizione è identica a quella dell'appartamento 1.bis, per cui si conferma  $C_q = +0,5$ .

#### Coefficiente di Manutenzione $C_m$

La condizione è identica a quella dell'appartamento 1.bis, per cui si conferma  $C_m = +0,5$ .

**Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:**

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (-0,1+0,5-0,2+0,5+0,5)/5 = 0,24$$

**Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:**

$$V_{unit} = [2.125 + 0,24 \times (2.550 - 1.700)] \text{ €/mq} = 2.326 \text{ €/mq}$$

Per aggiornare il valore trovato (primo semestre 2011) all'attualità, tenuto conto della ulteriore flessione del mercato immobiliare, che in base ai dati NOMISMA si può stimare pari al 2,0%, si modifica il valore unitario in:

$$V_{unit.2012} = 2.326 \times 0,98 \approx 2.280 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale dell'appartamento risulta, quindi, pari a:

$$V_{app.3.bis} = 74 \text{ mq} \times 2.280 \text{ €/mq} \approx 169.000 \text{ €}$$

#### Autorimessa n. 4

Per l'autorimessa, si considera il valore standard unitario pari al 50% del valore degli immobili, nel caso in esame dei due immobili fuori terra, che sono regolarizzabili amministrativamente, per cui, considerato

che la superficie della stessa è pari a 47 mq, il valore commerciale della stessa è pari a:

$$V_{\text{autorim}} = 47 \text{ mq} \times 2.400 \times 0,50 \text{ €/mq} \approx 56.000 \text{ €}$$

### CONCLUSIONI

Lo scrivente, calcolati i valori di mercato delle singole unità immobiliari che costituiscono all'attualità l'assieme degli immobili pignorati (pur essendo diversi da essi come consistenze singole), precisa che:

- gli appartamenti 1.bis e 2.bis non sono regolari amministrativamente e catastalmente, ma sono sanabili;
- l'appartamento 3.bis non è regolare amministrativamente e catastalmente e non è sanabile nella sua tipologia attuale, ma soltanto come deposito o cantina;
- l'autorimessa è regolare amministrativamente e catastalmente, ma è vincolata di fatto come parcheggio dei tre appartamenti, per cui non può essere venduta autonomamente.

Pertanto, i quattro immobili sopra descritti possono essere venduti soltanto come lotto unico, del valore complessivo di:

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{app.1.bis}} + V_{\text{app.2.bis}} + V_{\text{app.3.bis}} + V_{\text{autorim}} = (470.000 + 806.000 + 169.000 + 56.000) \text{ €} = 1.501.000 \text{ €}$$


Per rendere l'immobile amministrativamente e catastalmente regolare, vi sono da sostenere spese tecniche ed amministrative dell'ordine di circa diecimila Euro.

### ALLEGATI

Si allegano, oltre alla documentazione ipocatastale e alla nota spese:

1. planimetrie degli immobili nella loro reale consistenza in scala 1:100;
2. planimetrie e visure catastali degli immobili;
3. copia del permesso di costruire n. 15 del 2007 e copia del frontespizio del progetto approvato;
4. tavola 3 - zonizzazione del PDF di Valenzano;
5. tabulato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio con l'individuazione GEOPOL della zona;
6. Pubblicazione NOMISMA;
7. n° 11 foto dell'unità immobiliare.

Bari, data del deposito

  
ing. Salvatore Consiglio

Ordine degli Ingegneri di Bari - n. 2441  
70124 Bari - via Tritto n. 131/39  
tel. 336.831238 - fax n. 0802145374

C.F.:CNS SVT 49M02 A6620 - P.IVA: 01052970728

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- pagina n. 35 di 35 -