

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

FASCICOLETTO SEPARATO INERENTE IL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 726/2018 R.G.E. PROMOSSA DA  
XXXXXXXXXXXXX. CONTRO

A) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è costituito da una casa per abitazione di tipo economico sita nel Comune di Casamassima (Bari), alla Via Genova numero civico 13 angolo Via Napoli numero civico 17/A.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Casamassima, Codice di Zona B2, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata a livello primario e secondario.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

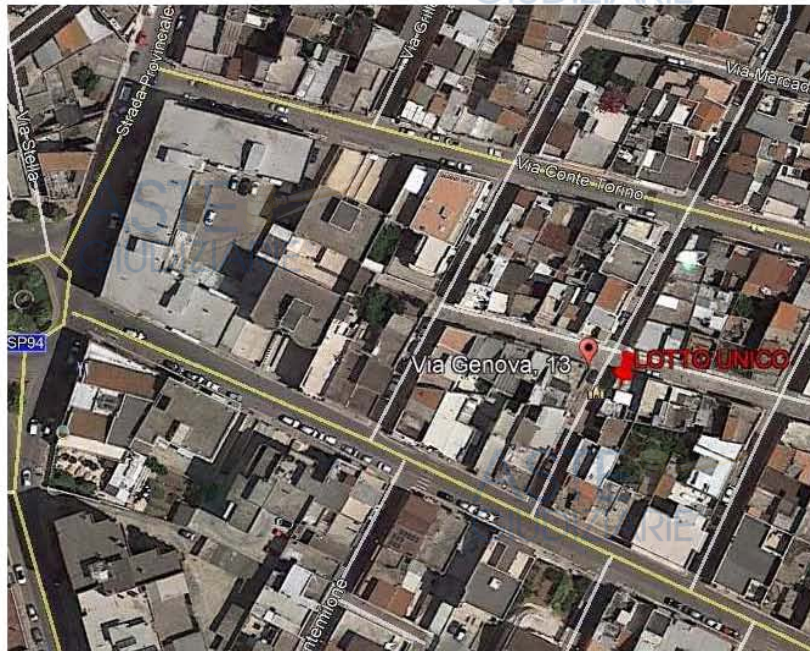
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel.0805561377 - Cell.3336310249 - E.Mail: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 40°57'10.88"N e 16°55'21.33"E.

**COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** la casa in oggetto è costituita da un piccolo edificio di non recente costruzione costituito da piano rialzato, piano seminterrato, piano ammezzato e piano copertura.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in muratura e cemento armato con orizzontamenti piani in latero cemento.

Le rifiniture interne sono di qualità medio-bassa.

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

Il piano rialzato, a cui si accede dai portoncini di ingresso indipendenti prospicienti la Via Genova al civico 13 e la Via Napoli al civico 17/A, è composto: da ingresso-soggiorno con entrostante caminetto, un vano utile, bagno, atrio coperto, ingresso-disimpegno con scala; l'altezza utile dei suddetti vani è di mt. 3,22 circa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

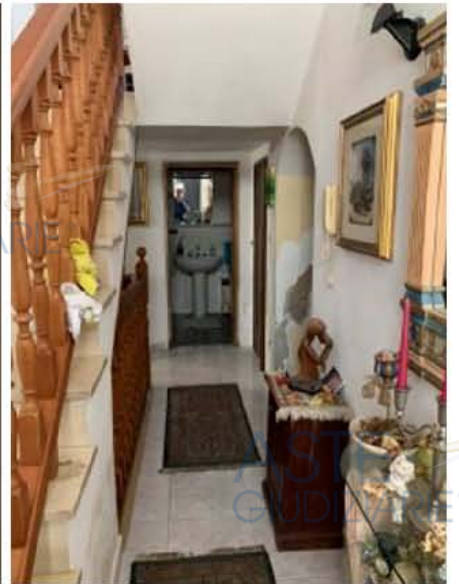
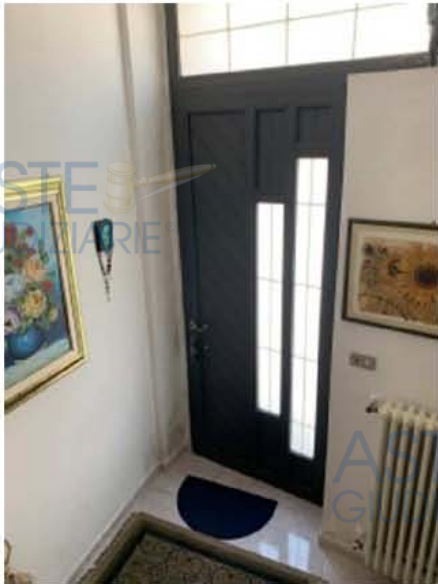
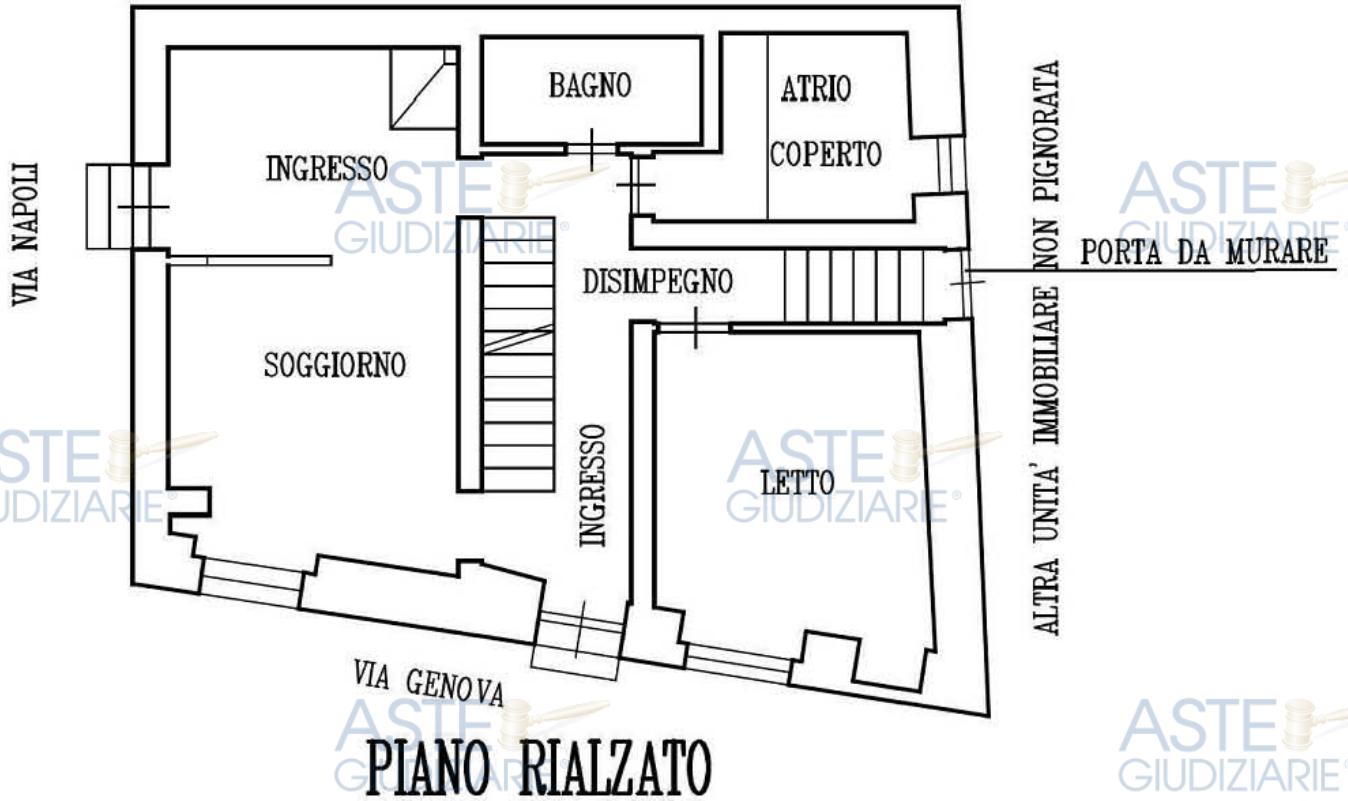
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

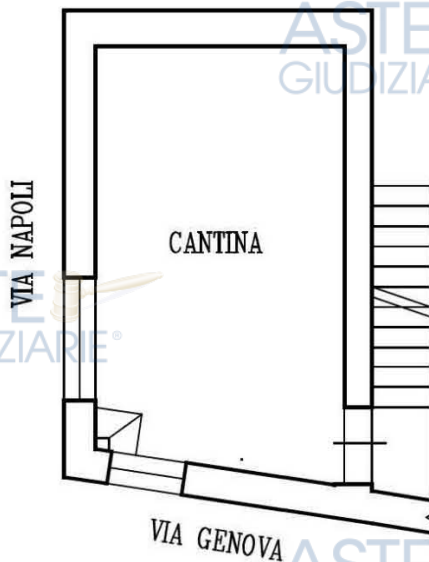
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4



Il piano seminterrato a cui si accede da scala interna di esclusiva pertinenza è composto da un vano cantina nell'attuale situazione dei luoghi impropriamente utilizzato a cucina, con entrostante caminetto; l'altezza utile del suddetto vano è pari a mt. 2,45 circa.



PIANO SEMINTERRATO

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

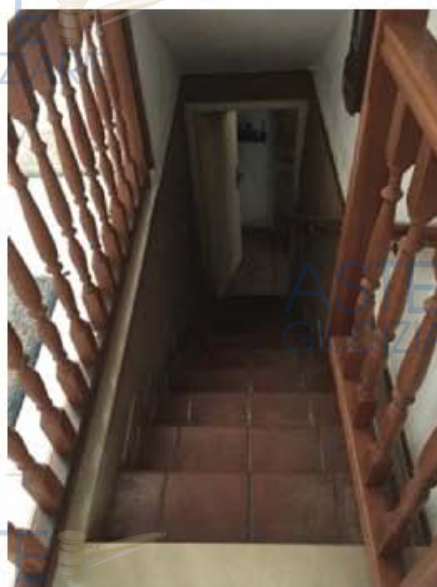
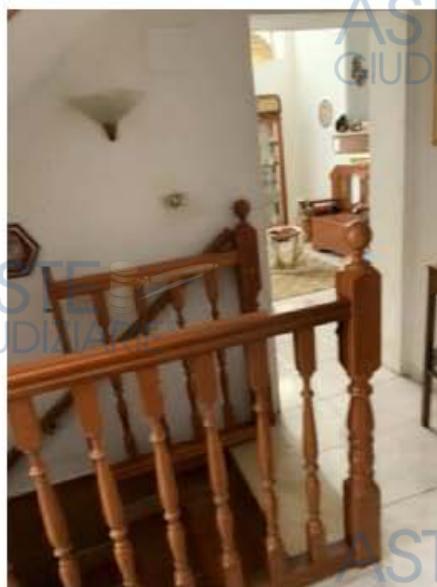
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il piano ammezzato, a cui si accede dal piano terra a mezzo scala interna di esclusiva pertinenza, è costituito da un piccolo vano adibito a ripostiglio di altezza utile pari a 2,35 mt circa.

Il piano copertura, a cui si accede da scala interna di esclusiva pertinenza, è costituito da un lastrico solare praticabile avente accesso diretto dal torrino scale.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

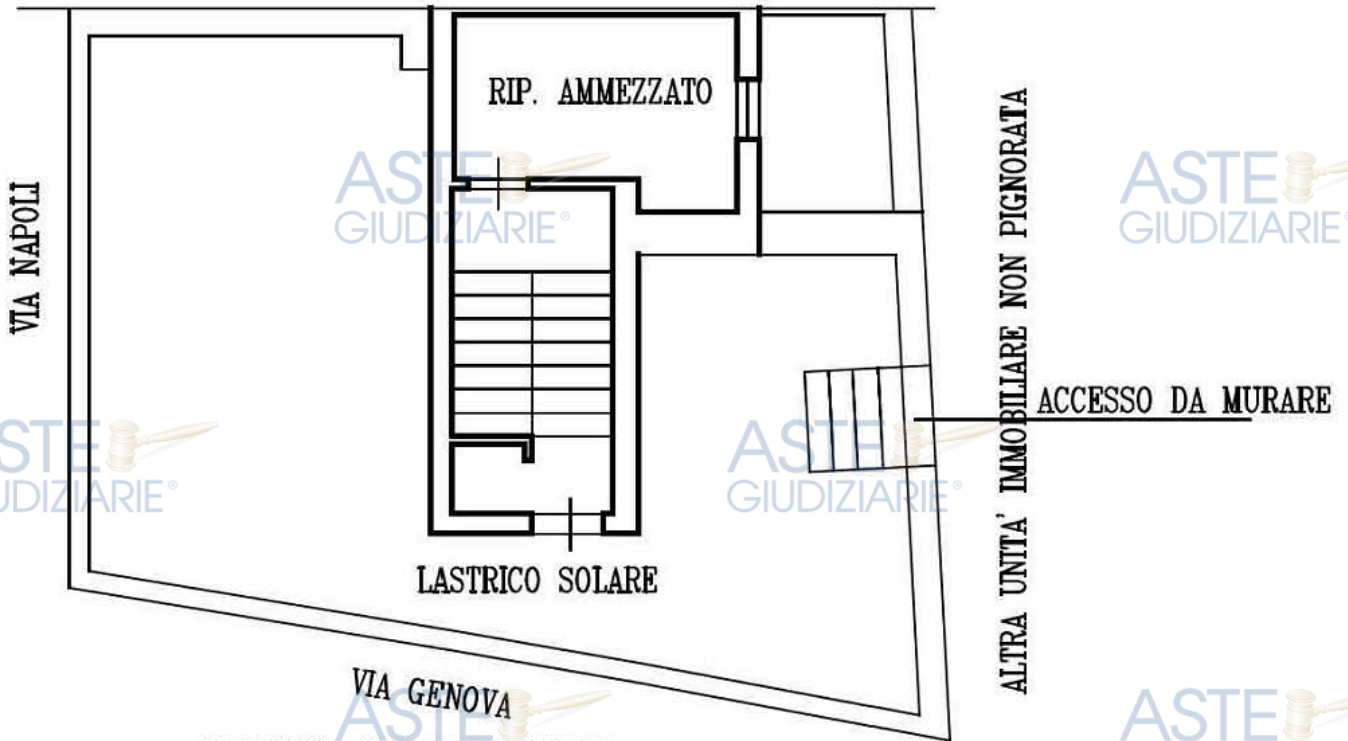
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: danaguar@hotmail.it

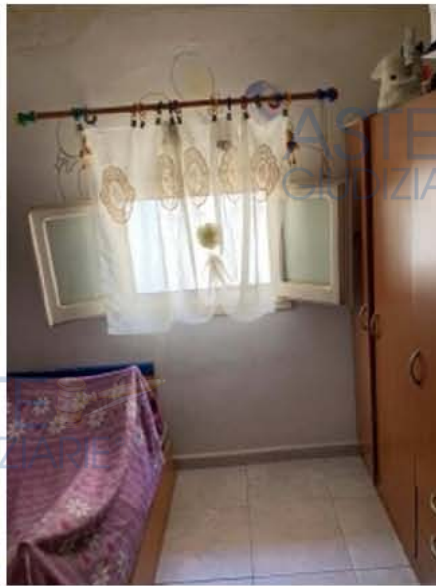
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PIANO COPERTURA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Deve precisarsi che nell'attuale situazione dei luoghi il livello a piano rialzato ed il lastrico solare, come desumibile dagli schemi planimetrici e foto allegate, sono comunicanti con altra unità immobiliare, non oggetto del presente pignoramento, avente ingresso principale dal civico 11 della Via Genova.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE	CONDIZIONI
--------------	-------------	------------	------------

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

D'USO		NETTA (Mq)	
Soggiorno-ingresso	Nord-Est	26,05	Medioci
Vano letto	Nord	15,05	Medioci
Bagno	Sud	4,05	Medioci
Vano scala, ingresso e disimpegno	Nord	16,70	Medioci
Atrio coperto	Ovest	7,35	Medioci
Cucina piano seminterrato	Nord-Est	24,80	Medioci
Ripostiglio piano ammezzato	Sud	7,75	Medioci
Lastrico solare	Nord-Est-Ovest	51,50	Medioci

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)
Soggiorno.ingresso	33,10	1,00	33,10
Vano letto	18,20	1,00	18,20
Bagno	5,20	1,00	5,20
Vano scala, ingresso e disimpegno	19,30	1,00	19,30
Atrio coperto	9,05	0,35	3,17
Cantina piano seminterrato	29,45	0,60	17,67

Ripostiglio piano ammezzato	9,20	0,35	3,22
Lastrico solare	25,00	0,25	6,25
Lastrico solare	26,50	0,10	2,65
		<b>Sommano</b>	<b>108,76</b>

Che si arrotondano a **Mq 109**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 109**.

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

##### STRUTTURA

In elevazione : in muratura portante e cemento armato

Solai : piani in latero cemento

Copertura : piana a terrazza

##### ESTETICA ESTERNA

Prospetto : seganti in pietra

Prospetto : rivestimento spatolato tinteggiato al quarzo

Infissi esterni : in legno e vetro con tapparelle in legno

Portoncini : in alluminio e vetro

#### CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

##### PAVIMENTI

Vani utili piano terra : piastrelle in ceramica 40x40 cm.

Cucina piano seminterrato: piastrelle in ceramica monocottura 30x30 cm.

Vano piano ammezzato : piastrelle in ceramica 30x30 cm.

Vano scala : segati in marmo

Battiscopa : in ceramica

Lastrico solare : guaina non calpestabile

##### INTONACI

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Finiture piano rialzato e ammezzato: idropittura e ceramica 10x10 cm. cucina piano seminterrato

Finiture piano seminterrato: idropittura e piastrelle in ceramica 10x10 cm.

#### INFISSI

Infissi interni : in legno tamburrato ed in pvc a soffietto- in parte non presenti

#### BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm. e idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e doccia

#### IMPIANTI

Riscaldamento : presente di tipo autonomo

Condizionamento : non presente

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : presente

Luci emergenza : presente n. 1 plafoniera

Allarme : non presente

**CONFINI:** l'immobile in oggetto confina a Nord con Via Napoli, ad Est con altra u.i.u. di cui alla particella 314 del foglio di mappa 31, a Sud con altra u.i.u. al civico 11 di Via Genova, ad Ovest con Via Genova, salvo altri.

**DATI CATASTALI:** l'immobile in oggetto risulta censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Casamassima, in ditta xxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx proprietaria per 1/2, e xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxx proprietario per 1/2, al foglio di mappa 31, particella 313, subalterno 3, Via Genova n. 13, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 89, rendita catastale € 258,23.

L'attuale identificativo catastale foglio di mappa 31, particella 313, subalterno 3, ha sostituito la particella 313, subalterno 1 graffata alla particella 715, di cui si allega planimetria catastale pregressa che si è ritenuto opportuno richiedere preso l'agenzia delle entrate (v. allegato n. 3).

Si precisa che l'immobile in oggetto censito al foglio di mappa 31, particella 313, subalterno 3, (già foglio 12, particella 313 sub 1 graffata alla particella 715), è stato interessato da: - Variazione del 09.11.2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione identificativa per allineamento mappe del 15.11.2005 protocollo n. BA0419423 in atti dal 15.11.2005 (n. 8025.1/2005); - Classamento del 23.11.1993; - Variazione del 15.06.1993 in atti dal 29.06.1993 per Ampliamento e sopraelevazione (n. 3779.1/1993); Variazione del 01.01.1992 per Variazione del quadro tariffario.

La Dichiarazione di costruzione desumibile dagli atti catastali reca la data del 26.6.1963.

Dal confronto della planimetria catastale in atti riferita al subalterno 3 con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano difformità varie consistenti in una diversa distribuzione interna, nell'ampliamento del bagno avvenuta utilizzando porzione di un preesistente atrio interno scoperto, nella realizzazione di un solaio di copertura in vetro cemento del preesistente atrio interno scoperto, nella realizzazione di due varchi di comunicazione e accesso rispettivamente al piano rialzato e al piano copertura con altra unità immobiliare, non oggetto del presente pignoramento, avente ingresso principale dal civico 11 della Via Genova, e in discrasie metriche.

Dal confronto della planimetria catastale pregressa riferita al subalterno 1 con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano, oltre quelle già descritte, ulteriori difformità consistenti: nella realizzazione in ampliamento di un vano al piano ammezzato in parte sovrastante l'estradosso dell'atrio coperto.

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

- **VETUSTA'**: l'immobile in oggetto, di non recente realizzazione, risulta dichiarato in catasto nell'anno 1963.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può definirsi molto mediocre internamente e discreto esternamente.

Le rifiniture interne sono di livello medio-basso.

Sono visibili all'interno dell'appartamento evidenti macchie di umidità da condensazione.

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.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

**-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).

E' stata protocollata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casamassima apposita istanza di accesso agli atti finalizzata all'acquisizione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile in questione.

Infruttuosi sono risultati i successivi accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico comunali per visionare, ove esistenti, le pratiche edilizie del predetto immobile.

Il fabbricato in oggetto deve ritenersi privo di certificato di agibilità.

Dal confronto della planimetria catastale in atti riferita al subalterno 3 con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano difformità varie consistenti:

- in una diversa distribuzione interna;
- nell'ampliamento del bagno avvenuta utilizzando porzione di un preesistente atrio interno scoperto;
- nella realizzazione di un solaio di copertura in vetro cemento del preesistente atrio interno scoperto;
- nella realizzazione di due varchi di comunicazione e accesso rispettivamente al piano rialzato e al piano copertura con altra unità immobiliare, non oggetto del presente pignoramento, avente ingresso principale dal civico 11 della Via Genova;
- nell'improprio cambio di destinazione d'uso del vano cantina al piano seminterrato che nella situazione di fatto risulta utilizzato come cucina;
- in imprecisioni e incoerenze grafiche.

Dal confronto della planimetria catastale pregressa riferita al subalterno 1 con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano, oltre quelle già descritte, ulteriori difformità consistenti:

- nella realizzazione in ampliamento di un vano al piano ammezzato in parte sovrastante l'estradosso dell'atrio coperto.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse, eccezion fatta che per la diversa distribuzione interna, non potranno ad opinione dello scrivente, essere sanate 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.

Gli stessi abusi edilizi non potranno neanche, ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326, essendo le ragioni di credito per cui si interviene, successive alla data del 25.11.2003.

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 demolizioni e ripristini dei luoghi decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale  $K_u=15\%$ .

- **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 nel possesso della debitrice XXXXXXXXXXXX.

- **DIVISIBILITA':** l'immobile in questione non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito in catasto fabbricati del comune di Casamassima (Bari), al foglio 31, particella 313, subalterno 3 (già particella 313, subalterno 1, graffiata alla particella 715), è pervenuta ai signori XXXXXXXX, nato a

in virtù di atto di compravendita a rogito Dr.ssa Giuseppina Cioffi, notaio in Casamassima, in data 20.10.1993, repertorio n. 15926, raccolta n. 5180, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.10.1993 al n. 32960 di registro generale e al n. 25182 di registro particolare, da parte dei signori XXXXXX, nato il

proprietari dello stesso:

- la signora XXXXXXXXXXXX usufruttuaria sin dal 01.01.1963;

- i germani xxxxxxxx, nudi proprietari in virtù di successione legittima in morte del padre xxxxxxxx apertasi a Casamassima il 14.10.1971, den.n. 17 Vol. 125, presentata all'Ufficio Registro di Casamassima.

**- REGIME PATRIMONIALE**

Dall'esame del titolo di provenienza e della documentazione in atti, si desume che i coniugi xxxxxxxxxxxx, nat: hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale 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 documentazione ipocatastale in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

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

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: dall'esame della documentazione ipocatastale e dell'atto di compravendita a rogito notar Giuseppina Cioffi del 20.10.1993, 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 "con tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi, ragioni ed azioni, servitù attive e passive quali attualmente esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere in base ai titoli di provenienza dei venditori, senza alcuna riserva da parte degli stessi senza alcuna riserva da parte degli stessi, nulla escluso e eccettuato" e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

Rimarranno a carico dell'acquirente le spese necessarie per chiudere i varchi di accesso attualmente esistenti al piano rialzato e sul lastrico solare, con l'adiacente unità immobiliare, non oggetto del presente pignoramento, avente ingresso principale dal civico 11 della Via Genova, nonché per le conseguenti



modifiche murarie ed impiantistiche.

Anche a carico dell'acquirente rimarranno le spese per la riduzione in pristino e demolizione delle opere abusive esistenti.

- **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 OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

- **Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della citata documentazione ipocatastale in atti, aggiornata alla data del 07.11.2018, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto al foglio di mappa 31, particella 313, subalterno 3 (già particella 313, subalterno1, graffata alla particella 715), gravano 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 30.01.2007, al n. 6767 di registro generale e al n. 998 di registro particolare, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE - Società Cooperativa**, con sede in Cassano delle Murge (Bari), contro la signora **XXXXXXXXXX**, nata a Bari il 22.04.1969 (C.F. xxxxxx), e il signor **XXXXXXXX**, nato a Casamassima il 21.08.1962 (C.F. xxxxxxxx), per la complessiva somma di Euro 100.000,00 da rimborsare in 15 anni, per atto a rogito notaio Eugenia Gallo di Grumo Appula, del 29.01.2007, repertorio n. 2239/867, su l'intero immobile.

2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 28.07.2008, al n. 35789 di registro generale e al n. 23560 di registro particolare, a favore di **EDIL MURGIA 2000 di** con sede in Sannicandro di Bari, contro la signora **XXXXXXXXXX**, nata : (C.F. xxxxxxxxxx), in virtù di atto del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Rutigliano del 30.06.2008 repertorio n. 746, sulla quota di 1/2 dell'immobile in oggetto e su altri immobili.

3) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 07.11.2018, al n. 48637 di registro generale e al n. 34799 di

registro particolare, a favore di \_\_\_\_\_ nato a Bari \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), contro la signora xxxxxxxxxx, nata a l \_\_\_\_\_ (C.F. xxxxxxxx), in virtù di atto giudiziario dell'Unep Corte di Appello di Bari del 19.10.2018 repertorio n. 11395, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

**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 costituito condominio in quanto trattasi di casa per abitazione indipendente.

-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 centrale/Tra Via Bari, Via Montale, Via Noicattaro, Via Parini, Via Rutigliano, Via Turi, Via Sammichele, Via Acquaviva, Ferr. Bari Locorotondo, Codice di Zona B2, microzona catastale 1 del Comune di Casamassima (2° semestre 2018) si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 950,00 e €/mq 1.250,00, da cui considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo assumere il valore L1a = €/mq 1.250,00.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Piazze: Plebiscito-Municipio- Via per Bari-Sammichele-Conversano-Noicattaro del Comune di Casamassima si desumono per abitazioni di tipo economico, valori variabili tra €/mq 575,00 e €/mq 766,00 da cui considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo assumere il valore L2a = €/mq 766,00.

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:

$$La = (1.250,00 + 766,00) / 2 = \text{€/mq } 1.008,00$$

#### -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 parzialmente da ristrutturare: Kc= 0,95

**Coefficiente di piano:** -piano rialzato senza ascensore: Kp= 0,90

**Luminosità:** -mediamente luminoso: KI= 1,00

**Esposizione e vista:** -esterna: Ke= 1,05

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

**Riscaldamento:** - autonomo: 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:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K = 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 = 0,94264$$

**-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Applicando un coefficiente totale  $K_{\text{tot.}}$  trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq  $1.008,00 \times 0,94264 = \text{€/mq } 950,18$

Che si arrotondano ad €/mq 950,00

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 950,000 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 950,00 \times Mq 109 = \text{€ } 103.550,00\#$$

**-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 (ripristino stato dei luoghi e demolizione opere abusive) e/o catastale, e per le eventuali preliminari verifiche statiche, nonché per chiudere i citati varchi di accesso con l'unità immobiliare adiacente e per la eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi:  $K_u = 15\% \rightarrow \text{€ } 15.532,00 \#$

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

$$\text{€ } 103.550,00 - \text{€ } 15.532,00 = \text{€ } 88.017,50 \#$$

- 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, nonché per eventuali spese condominiali insolute:  $K_o = 15\% \rightarrow 13.202,63 \#$

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** della quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'immobile in oggetto, di proprietà della debitrice Sig.ra Giampalmo Maria Carolina, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad:  $(\text{€ } 88.017,50 - \text{€ } 13.202,63) / 2 = \text{€ } 37.407,44 \#$

che si arrotondano ad € 37.500,00

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel. 0805561377 - Cell. 3336310249 - E-Mail: [damaguar@hotmail.it](mailto:damaguar@hotmail.it)

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

(diconsi Euro trentasettemilacinquecento/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 30 Settembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 726/2018 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®