

TRIBUNALE DI BARI

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Procedura n. R.G.E. 103/2020

promossa da

PENELOPE SPV S.R.L.

(Avv. Vincenza Genchi)

contro

G.E. Dott.ssa MARINA CAVALLO

ESPERTO STIMATORE Ing. GIUSEPPE DI COSIMO

\*\*\*\*\*

INDICE

Premesse ..... pag. 2

Iter delle operazioni peritali ..... pag. 2

Risposta ai quesiti ..... pag. 2

ALLEGATI

Atto di provenienza

Documentazione catastale

Documentazione ipotecaria

Foto

Planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi

Pratiche edilizie



**PREMESSE**

In data 14/09/2020, il sottoscritto In g. Giuseppe Di Cosimo,  
con studio in Via N. Piccinni, 42 - 70122 Bari (BA), veniva  
nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dall'ill.mo G.E. Dott.ssa  
Laura Fazio, accettando l'incarico e prestando giuramento  
promissorio di rito con modalità telematica in data  
25/09/2020.

**ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

1) In data 18/11/2020, così come concordato con il custode  
giudiziario nominato e con i debitori e esecutati, iniziavano  
le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura  
siti in Toritto (BA) alla via Scarilli civ. 4 - 2° piano,  
dove si è provveduto a prendere visione dello stato dei  
luoghi e ad eseguire i contestuali rilievi di carattere  
metrico-fotografico.

**RISPOSTA AI QUESITI**

Si procederà argomentando in merito a quanto espressamente  
richiesto in sede di conferimento dell'incarico con riguardo  
agli immobili oggetto di procedura.

\*\*\*

**LOTTO 1 - ALLOGGIO SITO IN TORITTO (BA) ALLA VIA SCARILLI CIV.**

4

✓ **Descrizione**

Il lotto periziato è costituito da un'abitazione di tipo  
economico sita in Toritto (BA) alla via Scarilli civ. 4.



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

L'alloggio in oggetto è ubicato all'interno di un contesto abitativo prossimo alla piazza centrale del paese, in una zona particolarmente interessata dalla presenza di servizi di prima necessità.

Risulta essere accessibile tramite una rampa di scale interna che dal vano scala comune, si apre direttamente sul vano soggiorno.

Immediatamente a destra di chi accede sono presenti n. 2 vani porta a servizio rispettivamente della cameretta e della camera da letto matrimoniale, entrambe fronteggianti il cortile interno.

Immediatamente a sinistra di chi accede, invece, lungo la parete posta a sinistra del soggiorno, si apre un varco murario che collega quest'ultimo alla cucina, la quale risulta essere provvista di n. 2 vani porta a servizio del bagno e del vano scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare (ove è presente una tettoia precaria), tramite il quale si accede, altresì, ad un piccolo vano deposito. Sull'anzidetto lastrico risultano essere presenti, inoltre, due piccoli vani deposito.

La consistenza superficiale dell'immobile è completata da n. 2 balconi fronteggianti rispettivamente la via pubblica e il retrostante cortile interno.

La dotazione impiantistica, apparsa nel complesso in sufficienti condizioni manutentive, è costituita da un



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

impianto elettrico, gas (presenza di termosifone in ghisa e caldaia Caldariello della Riello) e idrico-fognante.

Si segnala inoltre, come esternamente lungo il prospetto cieco del fabbricato, sia rilevabile un'ingente presenza di quadri fessurativi.

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non è soggetta a IVA.

✓ **Completezza documentazione ex art. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In ossequio a quanto richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico si dichiara che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale la cronistoria degli atti traslativi risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

All'interno della certificazione sono stati riportati i dati catastali attuali e storici del compendio pignorato; non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, seppur emerge come l'acquisto dell'immobile sia stato operato in regime di comunione dei beni.

✓ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai debitori esecutati, sigg.ri

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



, per la quota di proprietà pari a 1/2 cad.

✓ **Confini**

L'alloggio confina a nord con via Scarilli, a est con proprietà So aventi causa, a ovest con o aventi causa e a sud con cortile interno.

✓ **Consistenza**

Superficie commerciale - mq 97,00

L'anzidetta superficie tiene in debita considerazione la sola superficie del vano scala di accesso dall'androne condominiale e della superficie dell'alloggio, posto che le visure e planimetrie acquisite attestano che il cespite si sviluppa su un unico livello. Non vi è in atti, inoltre, alcun titolo che attesti la regolarità delle costruzioni poste sul lastrico solare.

✓ **Dati catastali**

Foglio n. 10 - Particella n. 804 - Sub. n. 3 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale Totale 97 mq; Totale escluse aree scoperte 95 mq - Rendita € 222,08.

Rispetto alla planimetria catastale acquisita si segnala la presenza di difformità interne, le quali saranno oggetto di apposita pratica di aggiornamento di planimetria catastale implicante un esborso onnicomprensivo di € 500,00, susseguente alla sanatoria urbanistica dello stato dei luoghi.



✓ **Stato conservativo**

L'alloggio presenta sufficienti condizioni manutentive.

Si segnala, come menzionato nella descrizione del cespite, che il prospetto laterale cieco del fabbricato presenta un'ingente quantità di quadri fessurativi, derivanti dal pessimo stato manutentivo delle finiture esterne che, in occasione di eventi meteorici, non offrono alla sottostante muratura in tufo alcuna tipologia di protezione.

✓ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati.

✓ **Provenienze ventennali**

• Atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Francesco Rinaldi del 27/12/2004 n. rep. 14685/8070, trascritto a Bari il 30/12/2004 al n. 64716/41278 - A favore dei sigg.ri , per la quota di proprietà pari a 1/2 cad, contro

• Atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Nicola Macchia del 31/05/1982 n. rep. 1477, trascritto a Bari il 15/06/1982 al n. 19005/16164 - A favore dei sigg.ri

✓ **Formalità pregiudizievoli**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. n. 64717/15994 del 30/12/2004 a favore di Banco Intesa s.p.a. con sede in Milano (MI ) c.f. 00799960158 contro i sigg.ri

, per la quota di proprietà pari a 1/2 cad, per la complessiva somma di € 137.955,00;

- Pignoramento immobiliare trascritto ai n n. 10225/7588 del 04/03/2020 a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f . 04934510266 contr o contro i sigg.ri

la quota di proprietà pari a 1/2 cad.

✓ **Normativa urbanistica**

L'immobile ricade a ll'interno della zo na A1 - Centro Storico (art. 68 delle N.T.A.) e B1 - Zona di interesse ambientale (art. 72 delle N.T.A.) del vigente P.R.G.

Gli articoli pocanzi richiamati vengono nel seguito riport ati interamente:

"... Art. 68 - Centro antico (A1) Nella zona omogenea "A1 - Centro antico" il PRG persegue la tutela del patrimonio artistico storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali (vincolati o vincolabili ai sensi della L. n. 1089/1939), sia degli edifici e degl'insiemi edilizi d'interesse

STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

ambientale. In questa zona sono vietate le seguenti destinazioni: -  
attrezzature commerciali della grande distribuzione tipo grandi magazzini e  
supermarket; - depositi e magazzini di merce all'ingrosso; - stazioni di  
rifornimento carburante; - strutture direzionali del settore finanziario  
(istituti di credito e amministrativi, ad eccezione di quelle esistenti alla  
data di adozione del PRG). In questa zona le aree libere sono inedificabili e  
su quelle edificate sono consentite, oltre alla manutenzione ordinaria e  
straordinaria, soltanto opere di restauro e risanamento conservativo.  
Demolizioni sono consentite solo se riguardanti edifici o costruzioni recenti  
in palese contrasto con il tessuto edilizio circostante, ovvero se operate in  
conformità di un Piano di ristrutturazione e recupero del Centro Antico da  
realizzarsi, come attuativo del PRG. Vi si perseguono, inoltre, nei modi  
appresso specificati: - il mantenimento dei caratteri generali del tessuto  
urbanistico ed edilizio; - il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete  
viaria e della toponomastica tradizionale; - il potenziamento dei servizi e  
delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle  
aree e degli edifici occorrenti; - il recupero ad usi compatibili degli  
edifici degradati e/o abbandonati; II centro antico delimitato dal PRG è  
considerato "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art 27 della L.  
n.457/1978, e gli interventi da realizzarsi al suo interno saranno subordinati  
alle prescrizioni di un "Piano di ristrutturazione e recupero" del Centro  
Antico. In assenza del suddetto "Piano di ristrutturazione e recupero, negli  
interventi di: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria  
restauro - risanamento conservativo così come definiti negli articoli 13, 14,  
18 del Regolamento Edilizio, è necessario, comunque, rispettare il più

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle ambientali del contesto e, in particolare: a) - il modello distributivo originario determinato dai collegamenti orizzontali e verticali come scale o ballatoi; b) - le strutture portanti verticali originarie; e) - le volte; d) - le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo; e) - nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale); f) - per le nuove murature è vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del gres e della ceramica per il rivestimento; g) - gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in metallo verniciato escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato; h) - le balaustre dei balconi, nel caso esista la necessità di un loro rifacimento, devono essere realizzati con profilati di ferro verniciato a semplici tondini o quadrelli verticali; i) - le modifiche della geometria o dimensione di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole della C.E.C, integrata da un esperto nel settore del restauro architettonico, designato, su richiesta del Presidente della stessa C.E.C., dal Soprintendente ai Beni Culturali A.A.A.S. di Puglia; 1) - le superfici delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura. Allo scopo di perseguire l'obiettivo del rispetto delle suddette prescrizioni, il Comune si farà promotore di iniziative tese

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

alla difesa e alla promozione dell'attività di figure professionali e artigianali che, con la loro opera, contribuiscono a garantire la tutela e valorizzazione del patrimonio artistico, storico, tipologico e ambientale del Comune di Toritto. Allo stesso scopo il Comune provvederà a elaborare una campionatura di materiali, tecnologie e tipi di intervento compatibili con i contenuti della presente normativa. Nel caso di interventi edilizi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della L. n. 1089/1939 o di edifici d'interesse ambientale, vincolati (singolarmente od in insiemi ambientali) a norma della legge n. 1497/1939, il Comune deve chiedere il nullaosta alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione).

... Art. 72 - Zona di completamento di interesse ambientale (B1). Nella zona di completamento di interesse ambientale sono consentiti gli interventi edilizi diretti di: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia che non porti modificazioni nei prospetti degli edifici segnalati; - ampliamenti e sopraelevazioni nei limiti del vigente Piano Planivolumetrico delle sopraelevazioni ; così come definiti nel Regolamento Edilizio del PRG. I progetti presentati al Comune per l'ottenimento di concessioni per ristrutturazione o ampliamento dovranno prevedere la rimozione di eventuali superfetazioni recenti. La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno. Le eventuali pertinenze interne agli edifici in questione devono essere mantenute inedificate, curandone il verde e/o le pavimentazioni esistenti o integrando il verde e ripristinando le pavimentazioni preesistenti nel caso di attuali

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

condizioni di degrado. Nei casi in questione le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non possono essere inferiori a quelle esistenti oltre che a quelle stabilite dal Codice Civile. Nel caso di ampliamenti in orizzontale dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio o di edifici confinanti è di mt. 5,00 e pertanto la distanza dai confini liberi è di mt. 2,50. Nelle chiostrine, la distanza innanzi detta di mt. 5,00 è ridotta a mt. 3,00. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, solo se estesi all'intero isolato. In tal caso il piano urbanistico esecutivo (PP o PL) deve prevedere il restauro del progetto sulla strada principale degli edifici segnalati ed il restauro o ristrutturazione del relativo edificio; deve anche prevedere la organica riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nell'isolato attraverso: aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volume per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici); può prevedere sostituzioni edilizie, eccetto che per gli edifici segnalati, di interesse storico-ambientale, mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non segnalati e quelli di nuova costruzione su lotti liberi da costruzioni che abbiano almeno uno dei lati su fronte strada e che siano di superficie fondiaria non superiore a 1000 mq al momento della adozione del PRG. Per questi tipi di interventi si applicano gli indici e i parametri della zona B2, ove non in contrasto con quanto innanzi riportato..."

✓ **Regolarità edilizia**

Si è acquisita copia delle seguenti pratiche edilizie:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

- Autorizzazione del 06/05/1993, afferente la demolizione e ricostruzione del balcone posto sul lato interno;

- Autorizzazione del 23/05/1996, afferente la demolizione e ricostruzione del balcone fronteggiante Via Scarilli.

Si è appurata la sussistenza di notevoli discrasie prive di riscontro documentale.

Nello specifico si rileva come l'ac catastamento acquisito risalga al 1944 raffigurando uno stato dei luoghi differente dall'attuale.

Le anzidette autorizzazioni, riguardanti le solette dei balconi esterni, a loro volta hanno raffigurato uno stato dei luoghi via via diversificato, in assenza di titoli intermedi che abbiano giustificato l'alterazione della distribuzione interna dell'immobile.

Risalta subito all'occhio, difatti, come nella demolizione e ricostruzione delle solette non siano state rispettate le sagome originarie, comportando modifiche superficiali delle stesse da sanare.

Internamente, si osserva come l'attuale stato dei luoghi sia differente da tutte le rappresentazioni grafiche precedenti, circostanza questa che comporta a prescindere la necessità di procedere con una sanatoria sia di carattere strutturale, vista l'alterazione di murature portanti, sia di carattere urbanistico, finalizzata a regolarizzare la nuova configurazione interna.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

Appare indubbio, inoltre, come i tr e vani deposito e la tettoia precaria allocati sul lastrico solare debbano necessariamente essere oggetto di riduzione in pristino, posto che trattasi di vani non destinati a d accogliere impianti, autoclavi o caldaie, circostanze queste che avrebbero potuto configurarli come vani tecnici privi di rilevanza sotto il profilo volumetrico.

Nulla si può asserire sulla legittimità del vano scala di collegamento tra alloggio e lastrico solare, il quale dalla documentazione acquisita non risulta essere collocabile temporalmente posto che non riportato nella planimetria catastale del 1944, non riportato nell'autorizzazione del 1993, contrariamente a quanto asserito nell'autorizzazione del 1996. Pertanto, anche quest'ultimo, dovrebbe essere ricompreso nella pratica di sanatoria pocanzi prospettata.

Gli anzidetti adempimenti implicheranno un esborso economico stimato a corpo pari a € 10.000,00 -12.000,00 circa, comprensivi di diritti di segreteria, sanzioni pecuniarie, importo delle lavorazioni da eseguire, onorario del tecnico incaricato, oneri fiscali, ecc.

✓ **Stima del valore di mercato del lotto**

La valutazione di un bene immobile è un'operazione basata sull'attribuzione di un valore di mercato ad un determinato bene, tramite l'applicazione di una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi, basandosi sostanzialmente sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere il prezzo di cessione.

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono incidere sul valore degli immobili, di cui tra l'altro non vi è alcun cenno negli atti traslativi.

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetica-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

**a. Stima sintetica-comparativa**

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 713,00 Vmed: €/mq 916,00 Vmax: €/mq 1.118,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 650,00 Vmax: €/mq 850,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario medio di



partenza pari a €mq 830,00, giustificato dalle condizioni  
manutentive del cespite.

**b. Stima per capitalizzazione del reddito**

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi  
unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq\*mese 2,90 Vmed: €/mq\*mese 3,77 Vmax:  
€/mq\*mese 4,63

b. O.M.I. Vmin: €/mq\*mese 2,20 Vmax: €/mq\*mese 2,80

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone  
locativo unitario medio di partenza pari a €/mq\*mese 3,15.

Tramite un'analisi del segmento di mercato si desume, altresì,  
il seguente saggio di capitalizzazione:

$$r = [12 \times (2,20 + 2,80 + 2,90 + 4,63)] / (650,00 + 850,00 + 713,00 + 1.118,00) = 4,51\%$$

L'anzidetto canone capitalizzato indurrebbe un valore di  
mercato unitario di partenza pari a €mq 840,00.

Dalla media dei valori determinati con le diverse  
metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del

lotto pari a €mq 835,00, da decurtare delle seguenti  
aliquote:

- 20% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico -  
catastali già quantificate nei paragrafi precedenti;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale  
di conferimento dell'incarico;

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €mq  
540,00.



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

Il valore del lotto è pertanto così quantificato:

$$V_m = \text{€}/\text{mq } 540,00 \times \text{mq } 97,00 =$$

**€ 52.380,00 (diconsi eurocinquantaduemilatrecentoottanta/00)**

\*\*\*

✓ **Riepilogo del bando d'asta**

**Lotto Unico** - Il lotto periziato è costituito da un'abitazione di tipo economico sita in Toritto (BA) alla via Scarilli civ.

4.

L'alloggio in oggetto è ubicato all'interno di un contenitore abitativo prossimo alla piazza centrale del paese, in una zona particolarmente interessata dalla presenza di servizi di prima necessità.

Risulta essere accessibile tramite una rampa di scale interna che dal vano o scala comune, si apre direttamente sul vano soggiorno.

Immediatamente a destra di chi accede sono presenti n. 2 vani porta a servizio rispettivamente della cameretta e della camera da letto matrimoniale, entrambe fronteggianti il cortile interno.

Immediatamente a sinistra di chi accede, invece, lungo la parete posta a sinistra del soggiorno, si apre un varco murario che collega quest'ultimo alla cucina, la quale risulta essere provvista di n. 2 vani porta a servizio del bagno e del vano scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare (ove è presente una tettoia precaria), tramite il quale si

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

accede, altresì, ad un piccolo vano deposito. Sull'anzidetto  
lastrico risultano essere presenti, inoltre, due piccoli vani  
deposito.

La consistenza superficiale dell'immobile è completata da n. 2  
balconi fronteggianti rispettivamente la via pubblica e il  
retrostante cortile interno.

La dotazione impiantistica, apparsa nel complesso in  
sufficienti condizioni manutentive, è costituita da un  
impianto elettrico, gas (presenza di termosifone in ghisa e  
caldaia Caldariello della Riello) e idrico-fognante.

Si segnala inoltre, come esternamente lungo il prospetto cieco  
del fabbricato, sia rilevabile un'ingente presenza di quadri  
fessurativi.

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non  
è soggetta a IVA.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai debitori  
esecutati, sigg.ri

, per la quota di proprietà pari a 1/2 cad.

Foglio n. 10 - Particella n. 804 - Sub. n. 3 - Categoria A/3 -  
Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale Totale 97  
mq; Totale escluse aree scoperte 95 mq - Rendita € 222,08.

L'immobile risulta essere occupato dai debitori esegutati.

L'immobile ricade all'interno della zona A1 - Centro Storico  
(art. 68 delle N.T.A.) e B1 - Zona di interesse ambientale

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

(art. 72 delle N.T.A.) del vigente P.R.G.

\*\*\*

✓ **Schema riassuntivo procedura n. R.G.E. 103/2020**

Ubicazione: Via Scarilli civ. 4 - Toritto (BA)

Diritto reale e quota: Proprietà pari a 1/1

Tipologia immobile: Alloggio di tipo economico

Superficie: mq 97,00

Stato conservativo: sufficienti condizioni manutentive

Descrizione: Il lotto periziato è costituito da un'abitazione di tipo economico sita in Toritto (BA) alla via Scarilli civ. 4.

L'alloggio in oggetto è ubicato all'interno di un contesto abitativo prossimo alla piazza centrale del paese, in una zona particolarmente interessata dalla presenza di servizi di prima necessità.

Risulta essere accessibile tramite una rampa di scale interna che dal vano scala comune, si apre direttamente sul vano soggiorno.

Immediatamente a destra di chi accede sono presenti n. 2 vani porta a servizio rispettivamente della cameretta e della camera da letto matrimoniale, entrambe fronteggianti il cortile interno.

Immediatamente a sinistra di chi accede, invece, lungo la parete posta a sinistra del soggiorno, si apre un varco murario che collega quest'ultimo alla cucina, la quale risulta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

essere provvista di n. 2 vani porta a servizio del bagno e del vano scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare (ove è presente un a tettoia precaria) , tramite il quale si accede, altresì, ad un piccolo vano deposito. Sull'anzidetto lastrico risultano essere presenti, inoltre, due piccoli vani deposito.

La consistenza superficiale dell'immobile è completata da n. 2 balconi fronteggianti rispettivamente la via pubblica e il retrostante cortile interno.

La dotazione impiantistica, apparsa nel complesso in sufficienti condizioni manutentive, è costituita da un impianto elettrico, gas (presenza di termosifone in ghisa e caldaia Caldariello della Riello) e idrico-fognante.

Si segnala inoltre, come esternamente lungo il prospetto cieco del fabbricato, sia rilevabile un'ingente presenza di quadri fessurativi.

Vendita soggetta a IVA: NO

Stato di occupazione: detenuto dai debitori

\*\*\*

✓ **Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. n. 64717/15994 del 30/12/2004 a favore di Banco Intesa s.p.a. con sede in Milano (MI) c.f. 00799960158 contro i sigg.ri

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO  
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

, per la quota di proprietà pari a 1/2 cad, per

la complessiva somma di € 137.955,00;

Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 10225/7588 del

04/03/2020 a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede i n

Conegliano (TV) c.f. 04934510266 contro contro i sigg .ri

, per la quota

di proprietà pari a 1/2 cad.

-----\*\*\*-----

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex ar t.

568 c.p.c. deposit a la relazione di stima presso que sto

Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico

conferitogli dalla S.V. e resta a disp osizione per eventu ali

chiarimenti.

Bari, li 25/02/2022

L'Esperto

Ing. Giuseppe Di Cosimo