

CTU originaria con e parte p. Albrici
e Stachetti



dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n° 346/2000 Ruolo Generale Esecuzioni

Data udienza giuramento: 7 novembre 2003

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da :

BANCA NAZIONALE DELL' AGRICOLTURA

in danno di

[REDACTED]

Giudice dell' Esecuzione:

dott. Enrico Scoditti

C.T.U. :

dott. agr. Elena Barbone

*Relazione
del Consulente Tecnico d' Ufficio*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Addi 17 FEB 2004

STUDIO TECNICO PERITALE

Bariato n° 29 - 70010 CASAMASSIMA (BA)

tel. e fax 080 6970719; 335 5767698 ; E-mail: elenabarbone@libero.it

C.F.:BRBLNE59A41A862B- Partita IVA : 04679250722

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
In danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Il dott. Enrico Scoditti , Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346/2000 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura SpA in danno di [REDACTED]

e [REDACTED] ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta dott. agr. Elena Barbone , iscritta all'albo dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Bari al n.525 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n.157 della categoria " dottori agronomi ".

La sottoscritta ha prestato giuramento all'udienza di 1^ comparizione del 7 novembre 2003.

Si riportano qui di seguito gli **immobili pignorati** identificati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Bari trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari : *data della richiesta 6 giugno 2000 - numero registro generale 19552 - numero registro particolare 13435 , a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 00537070583 elettivamente domiciliata in Bari, Via Argiro n.90 c/o Avv. Marina Altamura contro [REDACTED] nato a [REDACTED]*

[REDACTED] nata a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

C.T.U. dott. agr. Elena Barbone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
In danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

di proprietà di [REDACTED] per 2/9 e di [REDACTED]

[REDACTED] per 2/9

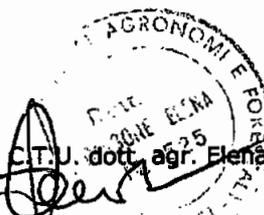
- 1) appartamento in Valenzano alla Via Bari n.261/c; distinto in catasto al foglio 3,particella 161 subalterno 1;
- 2) appartamento in Adelfia alla Piazza Trieste,piano 2°,vani 6,5;distinto in catasto al foglio 12,particella 412 subalterno 9;
- 3) appartamento in Bitetto alla Via Luigi Sturzo,piano seminterrato;distinto in catasto al foglio 16,particella 560 subalterno 6;
- 4) appartamento in Bitetto alla Via Luigi Sturzo ,piano seminterrato;distinto in catasto al foglio 16,particella 560 subalterno 7;
- 5) appartamento in Bitetto alla Via Luigi Sturzo,piano seminterrato;distinto in catasto al foglio 16,particella 560 subalterno 10;
- 6) appartamento in Bitetto alla Via Luigi Sturzo,piano seminterrato;distinto in catasto al foglio 16,particella 560 subalterno 13;

di proprietà di [REDACTED] per 1/4 e di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/4:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2



C.T.U. dott. agr. Elena Barbone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
In danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7) villa sita in Valenzano alla Via Bari n.261/5;distinta in catasto
al foglio 3,particella 62, subalterno 4;

di proprietà di [REDACTED] per 1/3:

8) terreno in Adelfia alla contrada "MASCIAPALO o FIENO" di
are 2,96;distinto in catasto al foglio 6,particella 4;

**diritto di usufrutto per 9/12 del signor [REDACTED]
[REDACTED] e diritti di nuda proprietà della signora
[REDACTED] per 2/12,della signora
[REDACTED] per 2/12 e della signora [REDACTED]
[REDACTED] per 4/12:**

9) terreno in Adelfia di are 8,40;distinto in catasto al foglio
7,particella 1481/ter;

**diritti di usufrutto per 12/12 del signor [REDACTED]
[REDACTED] e diritti di nuda proprietà della signora
[REDACTED] per 4/12,della signora
[REDACTED] per 4/12 e della signora Di
[REDACTED] per 4/12:**

10) terreno in Adelfia di are 3,64;distinto in catasto al foglio
7,particella 471.

Relativamente ai citati beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico
di *procedere alla stima disponendo l'effettuazione dei seguenti
ulteriori accertamenti:*

1) *identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili
accertandone in particolare: : gli esatti dati catastali, le*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3
B.U. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI
C. M. B. dott. agr. Elena Barbone

coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, di diritti di usufrutto, uso o abitazione;

- 2) *accertamento dell'esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, accertando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi Immobili pignoramenti o ipoteche nonché se le trascrizioni o iscrizioni siano state effettuate anche in data successiva; allegarli gli atti di provenienza se non reperiti in atti;*
- 3) *all'esito dei suddetti accertamenti, determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;*
- 4) *accerti l'esperto presso i competenti uffici se sussista contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento;*
- 5) *da ultimo, compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari;*
- 6) *elencazione per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione*

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
In danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dopo la vendita.

ALCUNE PRECISAZIONI

Nella descrizione degli immobili pignorati si seguirà l'ordine della seguente tabella :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA A - elenco immobili pignorati

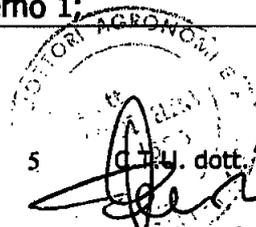
lotto	identificazione
1	VALENZANO villa +garage
2	ADELFA appartamento p.zza Trieste
3	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 6
4	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 7
5	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 10
6	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 13
7	ADELFA c.da Masciapalo fg.6 p.la 4
8	ADELFA fg.7 p.la 1481-471

Il LOTTO 1 comprende i beni immobili in Valenzano identificati al catasto con il fg.3 p.la 161/1 che costituisce il garage di pertinenza della villa fg.3 p.la 62 sub 4 ; i due lotti verranno descritti congiuntamente evidenziando che comunque sono diverse le quote pignorate.

IMMOBILE 1

1. di proprietà di [REDACTED] per 2/9 e di [REDACTED] per 3/9:
Immobile in Valenzano alla Via Bari n.261/c; distinto in catasto al foglio 3, particella 161 subalterno 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5 C.T.U. dott. agr. Elena Barbone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

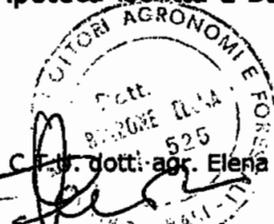
ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]	2/9
------------	-----

[REDACTED] nato ad [REDACTED]
[REDACTED] lo ha acquistato da [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita autenticato nelle firme dal
notaio Luigia Pace Scattone di Adelfia del 3 aprile 1985 e
trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari al n.11943/9816 in
data 5 aprile 1985. La vendita ha per oggetto : " l'immobile in
Valenzano complesso residenziale "Borgo Lambertiani " via Bari
n.261, int. 5 , lotto 10 (semi lotti 10/A e 10/B) composta di
piani :A) interrato di tre vani, salone, cucina e bagno e porticato
antistante e retrostante, scheda n.10 del 10/1/82;C) primo piano
di cinque vani ed accessori, scheda n.11 del 18 gennaio 1982
con annessa area scoperta di complessivi mq.1.200; particelle 62
e 157 del foglio 3. Di pertinenza il locale garage piano interrato
di mq.50 con accesso dalla rampa a sud della casa con
precisazione che l'area sovrastante detto garage rimane di
proprietà della parte venditrice; In catasto al foglio 3 , particella
161 subalterno 1. Con diritti di comproprietà di cui alla
convenzione di lottizzazione e diritti di comproprietà pari a 2/42
della zona di mq.5467, foglio 3, particelle
168,181,159,169,162,150,154,174 e 184 con tutti gli obblighi di
cui alla convenzione con il Comune di Valenzano e Regolamento
di Condominio. Immobile gravato da ipoteca iscritta a Bari il 27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7



C. dott. agr. Elena Barbone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

febbraio 1980 al n.7059/418 a favore della Cariplo.

• [REDACTED] lo ha acquistato da [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita autenticato nelle firme dal
notaio Michele Costantini di Bari del 28 ottobre 1982 e trascritto
alla Conservatoria dei RR. II. di Bari al n.33426/28593 dell'11
novembre 1982.

• L'immobile è stato realizzato dalla società "[REDACTED]
[REDACTED]" sul suolo acquistato con atto a
rogito Notaio Esilio Caggianelli del 2 maggio 1979 trascritto a
Bari il 23 maggio 1979 al n.14655/12812.

2.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 .1 Dati catastali

Visure del 09/02/2004 (allegati 1.3 e 1.5)

Intestazione – titolo del fg.3 p.lla 62 sub 4:

[REDACTED] nato ad [REDACTED]

Intestazione – titolo del fg.3 p.lla 161 sub 1:

[REDACTED] nata a [REDACTED]

proprietaria per 3/9;

[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per 2/9;

[REDACTED] nata a [REDACTED]

proprietaria per 2/9;

[REDACTED] nato a [REDACTED]

proprietario per 2/9;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8
dott. agr. Elena Barbone

TABELLA 1.1 - CATASTO urbano – Comune di Valenzano (
allegati 1.3 e 1.5)

Ubicazione	Fg.	p.lla / sub	Categoria	classe	vani o mq	Rendita €
Via Bari n.261/5 piano T-1-S1;	3	62/4	A/2	3	23 vani	2.732,06
via Bari n.5-261, p.T	3	161/1	C/6	3	mq.47	99,52

2.1.2 Descrizione

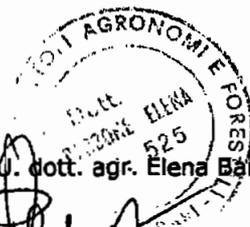
La villa è ubicata in Valenzano (Bari), all'interno del complesso residenziale Borgo dei Lambertiani alla Via Albert Einstein n. 7 (foto 1.1 e 1.2).

E' composta da piano terra, primo piano , piano interrato con ingresso separato ed indipendente ove vive un altro nucleo familiare ([REDACTED]) e garage di pertinenza (p.lla 62 sub 4).

Sistemazione esterna

L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è di circa mq.1.849 ; l'ingresso è sul lato Ovest in via Einstein, attraverso due cancelli in ferro (foto 1.3 - 1.4 - 1.5 - 1.6) ad apertura elettrica, uno pedonale (il primo sulla destra provenendo dalla strada che costeggia la Parrocchia di Ognissanti) ed uno a doppio battente con rampa carrabile.

La rampa è realizzata con pavimentazione del tipo industriale anti-sdrucolo ; il muretto di confine del lotto al lato Sud, adiacente alla rampa è rivestito con scorzetta di pietra e sovrastante ringhiera in ferro .



Il muro che separa la suddetta rampa dal giardino di pertinenza è rivestito in cotto sul lato del giardino stesso e in scorzetta di pietra sul versante opposto e sulla mazzetta superiore che funge anche da gocciolatoio.

Una ringhiera che continua il descritto muretto protegge l'affaccio del piano terra sulla rampa e sul piano interrato sottostante (*foto 1.6*)

Entrando dal cancello elettrico pedonale, contenuto tra due battenti rivestiti in pietra (*foto 1.5*), si accede ad un vialetto pavimentato in cotto per esterni di forma rettangolare e dimensioni di cm 5 x 15, direttamente collegato alla zona pavimentata che circonda l'intera costruzione lungo tutta la sua superficie coperta (*foto 1.7*).

Le zone non pavimentate (*foto 1.8*) sono a prato (realizzato con miscuglio di lolium perenne, agrostis tenue, trifolium, dicondra repens); a copertura del muretto di recinzione è stata impiantata una siepe verde con cupressocyparis leylandii adiacente al muro di confine Est e Nord, nonché in parte di quello Sud.

La zona a verde è illuminata da globi su lampioni di due altezze (*foto 1.9 e 1.10*) e da globi su pareti (*foto 1.11 e 1.12*) e sul soffitto del patii.

Varie palme, Yucche e preziose cycas adornano il giardino.

Tre cycas (*foto 1.13*) sul lato est sono ubicate intorno alla

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pi piscina di forma rettangolare del tipo a sfioro, con trampolino e doccia esterna interamente circondata da pavimentazione in pietra bianca, anti-scivolo (foto 1.16).

L'intera costruzione lungo i lati Ovest ed Est presenta patii coperti con un motivo ad archi lungo tutta la loro lunghezza (foto 1.17-1.18).

Al di sopra delle zone a patio - al 1^o piano della casa - trovano spazio due lunghi balconi con pavimentazione in gres porcellanato rosso e con il parapetto che, internamente, è rivestito con intonaco bianco lavorato a "buccia d'arancia" ed esternamente, verso il giardino, presenta un rivestimento in listellatura di legno di abete, disposta verticalmente. (foto 1.17-1.18-1.19)

I lati Nord e Sud della costruzione hanno il rivestimento delle pareti esterne (lungo le zone angolari e per tutta l'altezza del fabbricato) in parte in gres porcellanato di colore beige ed in parte in cotto; le restanti parti hanno il rivestimento in intonaco civile bianco lavorato a "buccia d'arancia".

Nel patio Ovest, sulla destra rispetto alla porta di ingresso principale alla casa, si trovano all'interno della zona pavimentata, sei lucernari quadrati in vetro camera 4/6/4, con la specifica funzione di garantire luce all'intercapedine sottostante, lungo il quale si affacciano le finestre del piano interrato. (foto 1.21).

Come già evidenziato , l'illuminazione del patii è data da globi a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

soffitto (foto 1.22).

PIANO INTERRATO

È composto da : salone, cucina, 4 camere da letto (di cui una con piccolo vano blindato attualmente privo di porta ed utilizzato come cabina armadio), un bagno, disimpegno ed intercapedine utilizzata in parte come secondo bagno , lavatoio e ripostiglio.

Nel giardino lungo il lato Nord della costruzione, è presente una scala esterna ad una rampa, rivestita in cotto e con battuta della pedata lavorata con il motivo ornamentale torico, che conduce al piano interrato (foto 1.14 e 1.15).

Il corrimano della scala è in ferro battuto, mentre quello che costeggia lo scavo per intero è in plastica bianca, eccezion fatta per il lato Nord dello scavo stesso, nel quale il corrimano è nuovamente in ferro battuto.

Di fronte all'ingresso all'abitazione del piano interrato (esposto a Nord) è ubicato il locale macchine - pompe della piscina (foto 1.23) con struttura in cemento armato

La pavimentazione di questo vano è in gres porcellanato grigio chiaro, mentre le murature sono intonacate a civile bianco.

Dal cortile di accesso (foto 1.27) si accede all'intercapedine (vedi planimetria catastale : allegato 1.4) , in realtà utilizzata come già evidenziato in parte come secondo bagno, lavatoio e ripostiglio (foto 1.25), ed alla cucina (foto 1.24).

All'esterno le pareti del piano interrato sono in pietra grezza di

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



diverse dimensioni, mentre la pavimentazione è in cotto (foto 1.27).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla cucina (foto 1.32) si accede al salone attraverso una porta in legno e vetro temperato; questo presenta due livelli, separati da un gradino con la parte più alta di 15 cm con pavimentazione in cotto ed un camino con struttura in laterizi rossi, ai lati del quale si trovano due sedute (mobilio fisso) in pietra grezza e laterizi rossi (foto 1.29 e 1.30).

Il rivestimento delle pareti è in intonaco civile bianco con infissi in alluminio anodizzato bianco e vetri a tenuta termica, che affacciano lungo il lato Nord e Ovest (l'infisso esposto ad Ovest è fisso) (foto 1.29)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L' impianto di riscaldamento con termosifoni è utilizzato per l'intera villa (p.terra, interrato e primo piano).

Dal salone, attraversando una porta in legno e vetro temperato, contenuta in una muratura obliqua con struttura in vetrocemento, (foto 1.31) si accede ad un corridoio servente, che distribuisce per intero la zona notte.

Dal corridoio, la prima porta a destra, in legno e con maniglie in ottone, conduce ad un vano spogliatoio (foto 1.34) che originariamente era una camera blindata e ad una camera da letto, controsoffittata in legno, con un termosifone ed una finestra in alluminio anodizzato bianco che affaccia ad Ovest .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di nuovo dal corridoio, sulla sinistra, è ubicata una seconda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13
C.T.U. dott. agr. Elena Barbone

camera da letto, con affaccio ad Est, controsoffittata in legno con il rivestimento delle pareti in carta da parati.

Di fronte alla prima porta che dal salone conduce al corridoio servente, un'altro vano porta, senza infisso, conduce ad un ulteriore zona a corridoio, che termina con una porta-finestra che conduce alla rampa esterna (infisso in legno e cancellata in ferro).

A sinistra di questa seconda porta del corridoio, una porta a scrigno in legno tamburato conduce al bagno (foto 1.35), che ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica rosa ed un rivestimento in tesserine di 1,5 x 1,5 cm fino ad un'altezza di 1,40 m dal piano di calpestio.

La seconda porta a sinistra dall'ingresso del corridoio conduce alla terza camera da letto, che affaccia a Sud (foto 1.36) mentre la porta a destra, conduce alla camera matrimoniale (4^a stanza da letto), anch'essa con affaccio a Sud.

La pavimentazione dell'intera zona notte è in gres porcellanato chiaro.

Dalla scala esterna, uscendo dall'appartamento, sulla sinistra si trova l'ingresso all'intercapedine (Ovest) con una porta in alluminio bianco e maniglie in plastica. (foto 1.38)

PIANO TERRA

È composto da : Ingresso con scala per 1^a piano, salone, lavanderia, sala da pranzo, cucina, WC, disimpegno.

L'ingresso all'abitazione al piano terreno e primo piano avviene attraverso una porta in legno e vetro temperato, con persiane in legno a doppio battente (*foto 1.40*) e si trova lungo il lato Ovest del fabbricato; la porta si apre in un ingresso con di fronte la scala che conduce al primo piano (*foto 1.39 -1.40 - 1.42*).

La pavimentazione è in parquet di ciliegio a spina di pesce, il battiscopa è anche in legno, mentre il rivestimento dei muri è in carta da parati.

Sul lato destro rispetto all'ingresso, una doppia porta a scrigno in legno e vetro temperato conduce in un grande salone (*foto 1.43*), con una porta finestra sul lato esposto ad Ovest e tre finestre in parte esposte ad Ovest ed in parte a Sud.

Una zona del vano in questione è con controsoffitto ove sono incassati 24 faretti del tipo alogeno (*foto 1.45*); il rivestimento dei muri è in carta da parati.

Dall'ingresso - con porta a sinistra della scala per il primo piano - si accede al vano lavanderia con pavimentazione in gres porcellanato (30 x 30 cm.) con rivestimento delle pareti interamente in piastrelle di ceramica di colore verde-grigio delle dimensioni di 10 x 10 cm. (*foto 1.48*); qui vi sono una finestra ed una porta finestra esposta ad Est sul patio prospiciente la piscina.

Sulla destra di questa stanza, una porta in legno si apre nella sala da pranzo, dove, angolare, sulla sinistra rispetto a chi entra,

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c'è un camino con rivestimento in marmo (*foto 1.47*).

La pavimentazione è in gres porcellanato con un affaccio ad Est
tramite un infisso in legno a doppio battente, con persiane in
legno.

Dalla sala da pranzo una porta in legno tamburato e vetro
temperato conduce nel salone, ed una attigua, all'angolo
opposto della stessa parete, in legno e vetro temperato con
battente unico contenuto in due mezzi battenti fissi, conduce alla
cucina (*foto 1.50*).

La sala da pranzo, presenta una controsoffitto in plastica a listoni
con incassati 20 fari del tipo alogeno (*come foto 1.45*), ed ha le
pareti rivestite con carta da parati e battiscopa in legno.

La cucina ha una pavimentazione in gres porcellanato ed il
rivestimento dei muri è in ceramica delle dimensioni di 10 x 10
cm, identico a quello utilizzato nel vano lavanderia.

C'è inoltre una porta finestra esposta ad Est, verso il patio
prospiciente la piscina.

Si accede da qui ad un bagno, attraverso una porta in legno
tamburato, con solo una tazza ed un lavabo; il rivestimento delle
pareti e del pavimento è in piastrelle di ceramica delle
dimensioni di 10 x 10 cm. (*foto 1.49*)

PRIMO PIANO

*È composto da :corridoio ove si affacciano 5 camere da letto, tre
bagni , uno studio e due balconi .*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16
Dott.
BARBONE Elena
C.T.U. dott. agr. Elena Barbone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Come già evidenziato, nell'ingresso all'appartamento, di fronte alla porta principale trova spazio una scala in legno a tre rampe, con il corrimano anch'esso in legno che conduce al primo piano (zona notte).

Salendo per la rampa di scale si arriva ad un unico largo corridoio centrale (foto 1.51), con pavimentazione in parquet di ciliegio disposto a spina di pesce e rivestimento dei muri esclusivamente in carta da parati, con battiscopa in legno.

La prima porta a destra (tamburata, in legno), conduce in uno studio (foto 1.52); la pavimentazione è sempre in parquet di ciliegio e i muri sono rivestiti con carta da parati; una porta finestra esposta ad Ovest conduce al balcone (foto 1.54) che interessa l'intera lunghezza del fabbricato (sempre ad Ovest).

La seconda porta a destra conduce alla prima delle camere da letto (foto 1.53); il rivestimento delle murature e la pavimentazione sono dello stesso tipo di quelle già descritte, e sono tali per tutto il piano.

Anche questo vano affaccia sulla balcone Ovest tramite una porta-finestra in legno, con persiane in legno a doppio battente.

Di fronte all'arrivo della scala, quindi nella muratura terminale del corridoio, trovano spazio due porte in legno.

Quella di destra conduce ad una camera da letto (foto 1.55), esposta ad Ovest, e con alla destra rispetto a chi entra, un bagno - preceduto da un anti-bagno- rivestito interamente in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17
DOTTORI AGRONOMI E
Dott. Elena Barbone
BARBONE Elena
IG: 7/15
dott. agr. Elena Barbone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

marmo; nell'anti-bagno (*foto 1.56*) sono presenti un lavabo doppio incassato in un top di marmo, mentre nel bagno vi sono una tazza, un bidet, nonché una vasca ed una doccia con idromassaggio (*foto 1.57*).

Il bagno affaccia ad Ovest attraverso un infisso in legno a doppio battente e persiane anch'esse in legno.

Dalla porta a sinistra, invece, attigua a quella per accedere alla camera con bagno su descritta, si entra in un'altra camera da letto (*foto 1.59*); da dove, sulla sinistra si accede ad un bagno, rivestito in mattonelle di ceramica della dimensione di 30 x 30 cm, con lavabo, una tazza ed un bidet (*foto 1.60*); il vano si affaccia ad Est attraverso una finestra in legno a doppio battente, con persiane in legno.

Il balcone del lato est, ha accesso dallo studio e da due camere da letto (vedi planimetria catastale allegato 1.4) e affaccia sulla piscina (*foto 1.61, 1.62*) e sui terreni liberi ubicati al di là della siepe a confine (*foto 1.63*); è illuminato con globi a parete (*foto 1.64*).

Particolarmente curati i contro soffitti di entrambi i balconi realizzati con listoni di legno (*foto 1.65*).

Rispetto all'arrivo della scala, la prima e la seconda porta a sinistra, conducono a due camere da letto, con muri rivestiti in carta da parati, e porta-finestra in legno, con persiane a doppio battente in legno, esposte ad Est attraverso l'affaccio sul

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18
Dott.
BARBONE ELENA
C.T.U. dott. agr. Elena Barbone
PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI
CANTONE PAVIA

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

terrazzo sempre Est .

La terza porta a sinistra della scala, invece, introduce un bagno, rivestito in ceramica delle dimensioni di 20 x 20 cm, con una tazza, un bidet, una doccia ed un lavabo .

2.1.3 CONDIZIONI DI MANUTENZIONE :

Le condizioni di manutenzione della villa descritta ed abitata dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] sono buone.

3.1 SUPERFICIE COMMERCIALE e CONVENZIONALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie degli stessi stesso tenendo separate le superfici delle pertinenze coperte da quelle delle pertinenze e delle superfici scoperte; per le abitazioni non si tiene conto del volume se l'altezza è compresa tra m.2,70 (immobili di recente costruzione) e m.3,30.

La superficie commerciale , che si considera sia in commercio che in sede fiscale, comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni ; per le pertinenze sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione: $k= 0,40$ per i portici, $k=0,25$ per i balconi, per il piano interrato $k= 0,50$ e per la intercapedine $k= 0,29$ trasformando la superficie effettiva in superficie virtuale o convenzionale per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA 1.2 SUPERFICIE COMMERCIALE E SUP. CONVENZIONALE

PIANI	mq.	K	Superficie convenzionale mq.
PIANO INTERRATO	185,6	0,50	92,8
Intercapedine p. interrato	84	0,20	16,8
PIANO TERRA	185,6	1	185,6
PORTICI p. terra	46,08	0,40	18,43
PRIMO PIANO	185,6	1	185,6
BALCONI	46,08	0,25	11,52
GARAGE interrato	47	0,50	23,5
TOTALE	===	==	mq. 534,25

Nella stima verrà considerata anche la superficie a giardino attrezzato di circa mq.1000 , la zona pavimentata esterna e la piscina scoperta.

4.1.1 CONCESSIONI EDILIZIE E ABITABILITÀ

La villa è stato oggetto delle seguenti concessioni edilizie (allegati 1.7, 1.8, 1.9, 1.10,) :n.72/1978; n.9/1980;n.77/1981 e della concessione edilizia in sanatoria n.391/86 rilasciata in data 30 marzo 1988 a [REDACTED]

Il garage al piano interrato è stato realizzato con concessione edilizia n.23/85.

Le divergenze tra il progetto presentato al Comune ed approvato e quanto autorizzato con la concessione in sanatoria consistono in variazioni interne delle tramezzature, porticato realizzato perimetralmente alla villa e variazione di destinazione d'uso di una parte del piano interrato ad abitazione.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE



Non risulta richiesta l'abitabilità.

4.1.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Rispetto alle planimetrie catastali (allegati 1.6 e 1.7)ed alla sanatoria richiesta è stata eliminata la scala interna dal piano terra al piano interrato ed il piano interrato presenta una diversa distribuzione interna dei vani.

Trattandosi di una redistribuzione degli ambienti e dei servizi igienici all'interno di un appartamento, attuata mediante la demolizione e ricostruzione dei tramezzi e degli impianti , l'abuso edilizio si colloca nella tipologia " *Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1 , lettera b) del Dpr 6 giugno 2001 n.380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volume.*

L'oblazione da versare ammonta forfetariamente a €516,00

4.1.3 SERVITÙ

Si veda atto di compravendita :allegato 1.2.

IMMOBILE 2

2. di proprietà di [REDACTED] per 2/9 e di [REDACTED]

[REDACTED] per 3/9:

appartamento in Adelfia alla Piazza Trieste, piano 2°, vani 6,5; distinto in catasto al foglio 12, particella 412 subalterno 9;

1. 2 TRASCRIZIONI A FAVORE - PROVENIENZA DEL

ASTE
GIUDIZIARIE.it

21

C.T.U. dott. agr. Elena Barbone



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

catasto fg.6 p.la 4.

L'iscrizione ipotecaria nei confronti di [REDACTED] deve
intendersi limitata all'importo complessivo di £238.458.654.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

La sottoscritta come già precisato ha svolto le operazioni peritali
provvedendo:

- a prendere visione e misura degli immobili ;
- a valutare lo stato di conservazione dei fabbricati, la destinazione urbanistica e la qualità di coltura dei terreni ;
- a prendere visione presso gli uffici tecnici competenti per territorio delle concessioni edilizie e delle tavole progettuali degli immobili pignorati onde verificarne la regolarità;
- a verificare presso l'Agenzia del Territorio i dati catastali aggiornati di alcuni degli immobili oggetto di CTU e le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E. , la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto delle quotazioni di mercato per strutture simili e tenendo altresì presente la congiuntura che caratterizza attualmente l'andamento del mercato immobiliare.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq. con gli opportuni correttivi in funzione delle condizioni oggettive dei beni .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allo scopo di conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili si è condotta una rilevazione presso agenzie di intermediazione e studi notarili .

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili con caratteristiche paragonabili a quelli oggetto di stima e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita, si è giunti ai seguenti valori riportati nella tabella 9 alla pagina seguente.

L'immobile in Adelfia (lotto 2) è stato valutato tenendo conto che è locato e che il contratto scade nel 2006.

TABELLA 9. VALORE STIMATO degli immobili pignorati

	identificazione	mq.	Valore a metro quadrato in €	Valore stimato in €
1	VALENZANO villa +garage	534	1100,00	587.400,00
	Giardino attrezzato	1000	75,00	75.000,00
	Piscina e sistemazione esterna	===	=====	35.000,00
1	VALENZANO villa + garage interrato	==	=====	697.400,00
2	ADELFA appartamento p.zza Trieste	163	650,00	105.950,00
3	BITETTO via Sturzo fg.16 p.lla 560 sub 6	246	455,00	111.930,00
4	BITETTO via Sturzo fg.16 p.lla 560 sub 7	24	530,00	12.720,00
5	BITETTO via Sturzo fg.16 p.lla 560 sub 10	50	530,00	26.500,00
6	BITETTO via Sturzo fg.16 p.lla 560 sub 13	119	75,00	8.925,00
7	ADELFA c.da Masciapalo fg.6 p.lla 4	296	0,50	148,00
8	ADELFA fg.7 p.lla 1481-471	1.204	2,00	2.408,00

Nella tabella 10 sono state riportate le quote pignorate degli

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
 promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
 in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti



immobili stimati e nella tabella 11 il relativo valore.

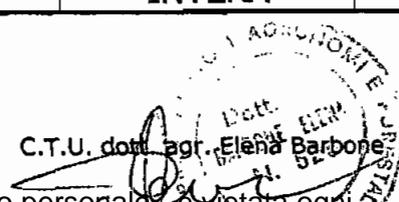
TABELLA 10. Quote pignorate

lotto	identificazione	PROPRIETA	Usufrutto
1a	VALENZANO villa fg.3 p.la 62 sub 4	$\frac{1}{4} + \frac{1}{4} = \frac{1}{2}$	=====
1b	VALENZANO garage fg.3 p.la 161 sub 1	$\frac{2}{9} + \frac{1}{3} = \frac{6}{9}$	=====
2	ADELFA appartamento p.zza Trieste	$\frac{2}{9} + \frac{1}{3} = \frac{6}{9}$	=====
3-4-5-6	BITETTO v. Sturzo fg.16 p.la 560 sub 6,7,10,13	$\frac{2}{9} + \frac{1}{3} = \frac{6}{9}$	=====
7	ADELFA c.da Masciapalo fg.6 p.la 4	$\frac{1}{3}$	=====
8 A	ADELFA fg.7 p.la 1481	$\frac{8}{12}$ N.P.	$\frac{9}{12}$
8 B	ADELFA fg.7 p.la 471	INTERA	=====

N.P. = NUDA PROPRIETA

Tabella 11 . VALORE STIMATO delle quote pignorate

lotto	identificazione	QUOTA	VALORE
1a	VALENZANO villa fg.3 p.la 62 sub 4	$\frac{1}{2}$	335.775,00
1b	VALENZANO garage fg.3 p.la 161 sub 1	$\frac{6}{9} = \frac{2}{3}$	17.233,00
2	ADELFA appartamento p.zza Trieste	$\frac{6}{9} = \frac{2}{3}$	70.633,00
3	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 6	$\frac{6}{9} = \frac{2}{3}$	74.620,00
4	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 7	$\frac{6}{9} = \frac{2}{3}$	8.480,00
5	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 10	$\frac{6}{9} = \frac{2}{3}$	17.666,00
6	BITETTO via Sturzo fg.16 p.la 560 sub 13	$\frac{6}{9} = \frac{2}{3}$	5.950,00
7	ADELFA c.da Masciapalo fg.6 p.la 4	$\frac{1}{3}$	49,33
8 A	ADELFA fg.7 p.la 1481 valore nuda proprietà	$\frac{8}{12} = \frac{2}{3}$.	171,33
8 A	ADELFA fg.7 p.la 1481 valore usufrutto	$\frac{9}{12}$	1.067,25
8 B	ADELFA fg.7 p.la 471	INTERA	728,00



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 346 /2000 R.Gen.Esec.
promosso da BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA
in danno di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : dott. Enrico Scoditti

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Calcolo del valore dell'usufrutto relativo alla particella 1481
in Adelfia.

Si fa presente che [REDACTED] di anni 31 è comunque
usufruttuario dell'intero.

Quota pignorata di usufrutto a favore di [REDACTED] pari
a 9/12.

Valore dell'intero = mq.840 x €2,00/mq. = € 1.680,00

Valore usufrutto = €1.423,00; valore nuda proprietà = €257,00

**8. FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DELLE
QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE
DOPO LA VENDITA.**

Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle
formalità elencate al paragrafo 6 della presente relazione.

9. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 45
pagine e allegate n.95 fotografie e fascicolo con gli allegati,
ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto , rimanendo a
disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

La relazione viene depositata in cancelleria unitamente alla
descrizione dei beni secondo lo schema consueto dei bandi
immobiliari, ed al fascicolo con la certificazione ipocatastale
ritirata dalla sottoscritta all'udienza di giuramento.

Il C.T.U. dott. agr. Elena Barbone

Casamassima, 17 febbraio 2004

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Add. 17 FEB. 2004

45 C.T.U. dott. agr. Elena Barbone