

TRIBUNALE DI BARI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 160/2019 R. G.E.

nei confronti della [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Fazio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Nel corso del procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe promosso dalla **JULIET Spa, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**, il Giudice dott.ssa Laura FAZIO nominava quale esperto stimatore il sottoscritto **dott. ing. Simone VACCA**, con studio in Bari alla via R. Livatino 15, tel. 0805653992, PEC: simone.vacca9496@pec.ordingbari.it, il quale prestava giuramento di rito depositando telematicamente l'atto di giuramento in data 30/08/2019.

Tutto quanto premesso, terminati gli accertamenti ed effettuati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima in data 25 ottobre 2019 (verbale allegato alla presente relazione – allegato 01), nonché le ricerche e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la presente relazione di stima, strutturata per risposta puntuale ai quesiti contenuti nella nomina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

La BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena al n. 00884060526, stesso numero di codice fiscale - banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, e per essa, nella sua qualità di procuratrice, la JULIET S.p.A., con sede legale in Siena alla Via Aldo Moro n. 13/15, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena con il numero di codice fiscale e partita IVA n. 01461980524, in virtù di procura speciale del 22 maggio 2018 a rogito Dott. Vieri Grillo, Notaio in Siena - rep. 195382 / racc. 12890, quest'ultima in persona del suo procuratore speciale Dott. Roberto Bandini (c.f. BND RRT 62M20 H302R), nato a Riolo Terme il 20/08/1962, giusta procura del 17 settembre 2018, autenticata dalla Dott.ssa Annalisa Angelini, Notaio in San Donato Milanese - rep. 268 / racc. 201, rappresentata e difesa, giusto mandato in calce al precepto di pagamento notificato in data 2-14/01/2019, dall'Avv. Davide Romano (c.f. RMN DVD 69P12 A662L) del Foro di Bari, ed elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura presso il suo studio in Bari alla Via Principe Amedeo n. 36, ha chiesto ed ottenuto la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, in data **03.05.2019** ai nn. **19245/130554**, di atto di pignoramento a proprio favore e contro [REDACTED] sui seguenti immobili (si veda anche documentazione ipo-catastale in atti):



Immobile n. 1 oggetto di pignoramento

Comune B923-Casamassima (BA)
Catasto Fabbricati
Foglio 10 Particella 602 Subalterno 3
Natura A7 – Abitazione in villini
Consistenza 14 vani
Indirizzo strada da denominare n. civico 4/B
Piano T-1-2



Immobile n. 2 oggetto di pignoramento

Comune A662-Bari (BA) – Sezione CE
Catasto Fabbricati
Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5
Natura A3 – Abitazione di tipo economico
Consistenza 6 vani
Indirizzo via Corticelli n. civico 23
Piano T-1-2-S



Immobile n. 3 oggetto di pignoramento

Comune A662-Bari (BA) – Sezione CE
Catasto Fabbricati
Foglio 19 Particella 51 Subalterno 4
Natura C2 – Magazzini e locali di deposito
Consistenza 288 mq
Indirizzo via Corticelli n. civico 25
Piano T



SVILUPPO DELLA PERIZIA IN RELAZIONE AI QUESITI
CONTENUTI NEL MANDATO



Il G.E., con Decreto di nomina del 14.06.2019, poneva all'Esperto Stimatore quesiti in ordine allo stato degli immobili ed alla relativa stima.

ANALISI PRELIMINARE

Precisazione in merito al deposito della documentazione da parte del creditore procedente

Secondo richiesta del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto precisa che, in ordine ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, il creditore ha optato per il deposito in data 30.05.2019 di certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. Giuseppe Crescimanno.

In merito, il sottoscritto precisa che detta certificazione risale sino ad una data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e, ancora, precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.

Inoltre, il sottoscritto precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Pertanto, l'esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari il Certificato di stato civile riferito all'esecutato (Allegato 02 - Certificato di stato civile dell'esecutato).

In relazione alle informazioni acquisite, quindi, si riporta che alla data dell'acquisto/donazione l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.



Per quanto visualizzato mediante accesso elettronico al fascicolo, il precetto risulta notificato all'esecutato.



CAPITOLO n. 1

Identificazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- *immobile n. 1* - villa in Casamassima (BA) che si sviluppa su due piani fuori terra e possiede lastrico solare e estese aree esterne di pertinenza ubicata in complesso residenziale Parco dei Principi;
- *immobile n. 2* - abitazione in palazzina indipendente in Bari-Ceglie del Campoo (BA) che si sviluppa su due piani fuori terra con lastrico solare e pertinenze esterne;
- *immobile n. 3* - locale al piano terra in Bari-Ceglie del Campo (BA) ubicato nella stessa palazzina della suddetta abitazione.

Il bene immobile n. 1 è ubicato presso il Comune di Casamassima alla via Bari snc (catastalmente via da denominare 4/B), precisamente all'interno del complesso residenziale Parco dei Principi (strada interna denominata Giacomo della Porta); l'esecutata [REDACTED] detiene, secondo quanto riportato in Catasto ed alla Certificazione Notarile, l'usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto da due distinte ma adiacenti villette a schiera. L'unità immobiliare oggetto di stima comprende esclusivamente una delle due ville adiacenti e speculari, la quale ha accesso indipendente e si sviluppa su due piani fuori terra oltre a lastrico solare e pertinenze esterne. Il compendio presenta una consistenza



di 14 vani catastali.

Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati come di seguito
riportato:

Comune B923-Casamassima (BA)
Catasto Fabbricati
Foglio 10 Particella 602 Subalterno 3
Natura A7 - Abitazione in villini
Consistenza 14 vani
Indirizzo strada da denominare n. civico 4/B
Piano T-1-2

Il bene immobile n. 2 consiste in una residenza ubicata presso il Comune di Bari alla via Corticelli n. 23, precisamente in Ceglie del Campo; l'esecutata [REDACTED] detiene, secondo quanto riportato in Catasto ed alla Certificazione Notarile, la nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra e consiste in un locale al piano terra (immobile n. 3) e nella residenza che si sviluppa ai piani interrato, terra, primo e secondo (lastrico solare).

Il compendio presenta una consistenza di 6 vani catastali.

Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati come di seguito
riportato:

Comune A662-Bari (BA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Catasto Fabbricati

 Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5

Natura A3 – Abitazione di tipo economico

Consistenza 6 vani

Indirizzo via Corticelli n. civico 23



Piano T-1-2-S



Il bene immobile n. 3 consiste in un locale ubicato presso il Comune di Bari alla via Corticelli n. 25, precisamente in Ceglie del Campo entro la palazzina indipendente sopra descritta (immobile n. 2); l'esecutata [REDACTED] [REDACTED] detiene, secondo quanto riportato in Catasto ed alla Certificazione Notarile, la nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare è al piano terra e presenta una superficie catastale di 336 mq.



Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

Comune A662-Bari (BA)

Catasto Fabbricati

 Foglio 19 Particella 51 Subalterno 4

Natura C2 – Magazzini e locali di deposito

Consistenza 288 mq

Superficie 336 mq

Indirizzo via Corticelli n. civico 25

Piano T



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto esperto stimatore, date le caratteristiche degli immobili, i quali, anche relativamente a quelli in Bari-Ceglie del Campo, risultano tra loro indipendenti e dotati di accessi separati, **ritiene che sia opportuno formare tre distinti lotti per la vendita.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CAPITOLO n. 2

Sommaria descrizione dei beni e considerazioni in ordine alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA

I beni oggetto di pignoramento consistono in tre distinte unità immobiliari.

Lotto n. 1 (immobile n. 1)

La prima unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Casamassima entro il complesso residenziale "Parco dei Principi" (anche detto "Barialto") al lotto 118/4/B e consiste in una villa a schiera di due piani fuori terra oltre a lastrico solare e pertinenze provate esterne.

All'unità immobiliare si accede dal piano terra con accesso pedonale mediante un patio esterno e con accesso carrabile attraversando un cancello carrabile elettrocomandato direttamente comunicante con un patio coperto.

La villa in esame è adiacente ad un'altra villa speculare tuttavia del tutto indipendente.

L'unità immobiliare è identificata in catasto fabbricati al Fg. 10 Part. 602

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sub. 3 e si sviluppa come nel seguito descritto:

- al piano terra comprende uno spazio di ingresso che accede ad un ampio soggiorno con zona pranzo, una cucina abitabile, un bagno di servizio ed un ripostiglio, oltre a due ampi spazi coperti definiti catastalmente “veranda” che tuttavia non costituiscono volumetria e che, benché coperti, sono chiusi lateralmente con sistemi di tende e diaframmi removibili, delle due “verande” quella di estensione maggiore copre altimetricamente entrambi i due piani della villa; inoltre le pertinenze private esterne presentano una considerevole ampiezza e un particolare pregio;
- al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna un corridoio collega tre ampie, di cui una con bagno in camera e ampia terrazza esterna, e un ampio bagno comune;
- al piano copertura la scala di collegamento verticale accede a due indipendenti lastrici solari.

L’immobile, secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo, non presenta sostanziali difformità rispetto a quanto autorizzato con Titolo abilitativo e a quanto riportato in Catasto a meno di modifiche alla porta interna di accesso alla cucina di lieve differenza nella conformazione planimetrica della copertura.

L’accesso all’unità immobiliare è consentito mediante un atrio coperto sul lato nord direttamente comunicante con strada interna del Parco dei Principi.

Le finiture interne dell’appartamento sono di ottima fattura, così come quelle delle pertinenze esterne, e l’unità immobiliare è dotata degli allacci alla rete gas, idrica ed elettrica, nonché, per quanto osservabile, di idoneo



impianto elettrico ed idrico e di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del bene:

Strutture verticali in cemento armato

Solai latero-cementizi armati

Componenti edilizie e costruttive

Porte interne in legno ad anta e scorrevoli in ottime condizioni

Serramenti esterni in pvc con vetrocamera

Pavimentazione interna in lastre ceramiche in ottime condizioni al piano terra

Pavimentazione interna in parquet in ottime condizioni al piano primo

Pareti interne intonacate e finite con pitturazioni per interni in ottime condizioni

Rivestimento delle pareti dei servizi igienici con piastrelle ceramiche

Servizi igienici dotati di sanitari in ceramica

Patio coperto con coperture a moduli in policarbonato

“Veranda” esterna coperta con lamiera grecata perimetralmente confinata con sistemi di tende plastiche mobili

Cancelli esterni, pedonale e carrabile, in acciaio zincato verniciato elettrocomandati

Inoltre, considerata la natura del bene e le sue caratteristiche, trattandosi di immobile abitativo, si precisa che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione si ritiene possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.



Lotto n. 2 (immobile n. 2)

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Bari, in Ceglie del Campo, alla via Corticelli 23 e consiste in una abitazione che si sviluppa principalmente al piano primo di una palazzina su due livelli.

All'unità immobiliare si accede dal piano terra con accesso pedonale dalla via Corticelli e mediante una scala di collegamento verticale si accede alla residenza al piano primo; al piano terra, oltre al vano scala, è presente un cortile ed una ripida scala di accesso ad una cantina interrata.

L'abitazione al piano primo consiste un disimpegno di ingresso che permette l'accesso a due stanze entrambe comunicanti con il balcone che affaccia sulla via Corticelli, alla cucina, al bagno e ad un piccolo vano cieco comunicante con una ampia veranda, si affaccia su una ampia terrazza a livello.

La scala di collegamento verticale accede inoltre al piano copertura per l'accesso al lastrico solare.

L'unità immobiliare è identificata in catasto fabbricati al Fg. 19 Part. 51 Sub. 5.

L'immobile, secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo, non presenta difformità rispetto a quanto autorizzato con Titolo abilitativo e a quanto riportato in Catasto.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona fattura ma non di recente realizzazione; l'unità immobiliare è dotata degli allacci alla rete gas, idrica ed elettrica, nonché, per quanto osservabile, di impianti elettrico ed idrico da verificare ed eventualmente adeguare alla normativa vigente, nonché di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. La



veranda, invece, richiede necessari interventi di verifica e adeguamento e si presenta in stato di usura avanzato.

Inoltre, considerata la natura del bene e le sue caratteristiche, trattandosi di immobile abitativo, si precisa che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione si ritiene possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Lotto n. 3 (immobile n. 3)

La terza unità immobiliare oggetto di stima è ubicata entro la stessa palazzina indipendente dell'immobile n. 2, nel Comune di Bari, in Ceglie del Campo, alla via Corticelli, ma differisce nel numero civico (n. 25).

Questa unità consiste in un ampio locale con piccolo cortile esterno che si sviluppa interamente al piano terra.

All'unità immobiliare si accede dalla via Corticelli con serranda in ferro il cui comando elettrico non risulta funzionante.

L'unità immobiliare è identificata in catasto fabbricati al Fg. 19 Part. 51 Sub. 4.

L'immobile, secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo, non presenta difformità rispetto a quanto autorizzato con Titolo abilitativo e a quanto riportato in Catasto, tuttavia è stato rilevato un piccolo soppalco nel ripostiglio in merito al quale non risulta alcuna documentazione tecnico-amministrativa presso i competenti uffici.

Il locale risulta necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e di interventi all'intradosso della copertura ove si notano localizzati fenomeni di sfondellamento degli elementi in laterizio di alleggerimento del solaio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



latero-cementizio; considerata la presenza dei fenomeni descritti, si segnala la necessità di effettuare una verifica globale dello stato di degrado del solaio di cui si terrà conto nella stima.

Inoltre, considerata la natura del bene e le sue caratteristiche, trattandosi di immobile strumentale, si precisa che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione si ritiene possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

CAPITOLO n. 3

Indicazione della data di inizio della costruzione

Lotto n. 1

A seguito di indagini e analisi, il sottoscritto ha potuto acquisire gli estremi del titolo abilitativo in ragione di cui è stato costruito l'immobile oggetto di analisi; trattasi di Concessione Edilizia n. 6 del 1992 e successiva Concessione in sanatoria n. 70 del 1995.

Lotto n. 2 e Lotto n. 3

A seguito di indagini e analisi, il sottoscritto ha potuto acquisire la domanda di sanatoria relativa alla veranda ubicata al piano primo del fabbricato in Bari alla via Corticelli oggetto di perizia; da tale documentazione si evince che, secondo quanto dichiarato dal tecnico incaricato della redazione della pratica, la data di inizio della costruzione è precedente al 01.09.1967 e precisamente che la licenza edilizia è la n. 629 del 21.07.1955 e che l'anno di ultimazione è il 1956.



CAPITOLO n. 4

Estremi della licenza o della concessione edilizia.



Lotto n. 1

A seguito delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha accertato che il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato mediante:

- **Concessione Edilizia n. 6 del 1992;**
- **Concessione in sanatoria n. 70 del 1995.**

Lotto n. 2 e Lotto n. 3

A seguito delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha accertato che il fabbricato ove sono ubicati i lotti n. 2 e n. 3 oggetto di stima è stato realizzato mediante:

- **Licenza Edilizia n. 629 del 1955.**

CAPITOLO n. 5

Identificazione catastale degli immobili con accertamento di eventuali difformità e redazione di Attestato di Prestazione Energetica

I beni immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente identificati come di seguito:

Unità immobiliare – Lotto n. 1

Comune	B923-Casamassima (BA)
Catasto	Fabbricati
	Foglio 10 Particella 602 Subalterno 3
Natura	A7 – Abitazione in villini



Consistenza **14 vani**
Indirizzo **strada da denominare n. civico 4/B**
Piano **T-1-2**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allega la visura storica del bene e la planimetria catastale (Allegato 03 – Visure e planimetrie catastali degli immobili).

In occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto esperto stimatore ha constatato la presenza di lievi difformità planimetriche tra lo stato attuale del bene immobile e la planimetria catastale comunque non sostanziali.

In ogni caso, come richiesto dall'Ill.mo G.E., si allega alla presente relazione di stima la planimetria del bene immobile allo stato attuale (allegato 04 – Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento-formato di acquisizione A3) secondo quanto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo.

Si allega anche una documentazione fotografica dell'immobile in esame (allegato 05 – Documentazione fotografica degli immobili).

Inoltre, si allega l'attestato di prestazione energetica acquisito (allegato 06 – A.P.E. dell'immobile ad uso abitativo – lotto n. 1) da cui si evince che l'immobile abitativo oggetto di pignoramento è in classe energetica G.

Unità immobiliare – Lotto n. 2

Comune **A662-Bari (BA)**
Catasto **Fabbricati**
Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5
Natura **A3 – Abitazione di tipo economico**
Consistenza **6 vani**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indirizzo **via Corticelli n. civico 23**

Piano **T-1-2-S**

Si allega la visura storica del bene e la planimetria catastale (Allegato 03

– Visure e planimetrie catastali degli immobili).

Si allega anche una documentazione fotografica dell'immobile in esame (allegato 05 – Documentazione fotografica degli immobili).

Inoltre, si allega l'attestato di prestazione energetica acquisito (allegato 06

– A.P.E. dell'immobile ad uso abitativo – lotto n. 2) da cui si evince che

l'immobile abitativo oggetto di pignoramento è in classe energetica F.

Unità immobiliare – Lotto n. 3

Comune **A662-Bari (BA)**

Catasto **Fabbricati**

Foglio 19 Particella 51 Subalterno 4

Natura **C2 – Magazzini e locali di deposito**

Consistenza **288 mq**

Superficie **336 mq**

Indirizzo **via Corticelli n. civico 25**

Piano **T**

Si allega la visura storica del bene e la planimetria catastale (Allegato 03

– Visure e planimetrie catastali degli immobili), nonché una documentazione fotografica dell'immobile in esame (allegato 05 –

Documentazione fotografica degli immobili).



CAPITOLO n. 7

Considerazioni in ordine alla proprietà dell'immobile.



Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio analizzata e della certificazione notarile depositata, il sottoscritto riporta le seguenti informazioni circa la proprietà degli immobili.

Lotto n. 1 (Comune di Casamassima - Fg. 10 Part. 602 sub. 3)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava proprietaria dell'usufrutto per 1/1 degli immobili in regime di separazione dei beni.

Lotto n. 2 (Comune di Bari – Ceglie del Campo – Fg. 19 Part. 51 Sub. 5)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava proprietaria della nuda proprietà per 1/1 degli immobili.

Lotto n. 3 (Comune di Bari – Ceglie del Campo – Fg. 19 Part. 51 Sub. 4)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava proprietaria della nuda proprietà per 1/1 degli immobili.

CAPITOLO n. 8

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.



Lotto n. 1

Provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento (rif. Relazione
Notarile depositata):

- immobile distinti al NCEU di Casamassima al Fg. 10 Particella 602 Sub.

3 pervenuto a:

a) [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà in regime di
separazione dei beni per averlo acquistato con atto del 10.12.1996, notaio
Luigi D'Agosto da Bari, rep. 79582, trascritto il 30.12.1996 ai nn.
36334/27204, dalla società Barialto Centro Residenziale Integrato s.p.a.
con sede in Casamassima (BA), C.F. 03103520726;

b) [REDACTED]
[REDACTED] ha venduto la nuda proprietà per 1/1 alla
[REDACTED]
con atto di compravendita del 10.05.2016, notaio Maria Lacalendola da
Noicattaro, rep. 45914/13509, trascritto il 18.05.2016 ai nn. 22522/16533.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di usufrutto in regime di
separazione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà.



Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente al 07.11.2019:

- immobile distinto al Catasto Fabbricati di Casamassima al Fg. 10

Particella 602 Sub. 3

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2016 - Registro Particolare 16533 Registro Generale 22522
Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Repertorio 45914/13509 del 10/05/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 31/07/2017 - Registro Particolare 23197 Registro Generale 32847
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 12032/2017 del 19/07/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 9212 Registro Generale 12646
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 12703 del 11/07/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 02/05/2018 - Registro Particolare 14310 Registro Generale 19579
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4041/2018 del 06/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 20424 Registro Generale 28130
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 5563/2018 del 23/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 03/05/2019 - Registro Particolare 13554 Registro Generale 19245
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 1880/2019 del 26/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Lotto n. 2

Provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento (rif. Relazione
Notarile depositata):

- immobile distinti al NCEU di Bari sezione Ceglie del Campo al Fg. 19

Particella 51 Sub. 5 pervenuto a:

a)

[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà in regime di



separazione dei beni per averlo ricevuto, allora censito in Bari sezione Ceglie del Campo Fg. 19 Part. 51 Sub. 3 con atto di donazione accettata del 10.07.2006, notaio Maria Lacalendola da Bari, rep. 41962, trascritto il 04.08.2006 ai nn. 44139/30090, da potere del [REDACTED]

b) [REDACTED]
mediante atto di compravendita con atto di compravendita del 29.05.1962, registrato ad Adelfia il 06.06.1962 al n. 1604 e trascritto a Trani il 19.06.1962 ai nn. 20482/18579, notaio Leonardo Sisto da Adelfia, da potere dei [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a

- [REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà;
- [REDACTED] per 1/1 di usufrutto.

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente al 07.11.2019:

- immobile distinto al Catasto Fabbricati di Bari sezione CE al Fg. 19

Particella 51 Sub. 5

1. ISCRIZIONE del 16/04/2018 - Registro Particolare 2388 Registro Generale 16943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4941 del 02/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



1. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 40816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3842/2016 del 22/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 570 del 31/01/2018
2. TRASCRIZIONE del 03/05/2019 - Registro Particolare 13554 Registro Generale 19245
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 1880/2019 del 26/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Si precisa che l'immobile risulta registrato alla Agenzia delle Entrate
sia con identificativo:**

- Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana CE Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5

**che con identificativo privo dell'indicazione delle sezione urbana
"CE":**

- Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5

**Il pignoramento risulta trascritto esclusivamente in riferimento
all'immobile privo di indicazione della sezione urbana.**

Lotto n. 3

Provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento (rif. Relazione
Notarile depositata):

- immobile distinti al NCEU di Bari sezione Ceglie del Campo al Fg. 19
Particella 51 Sub. 4 pervenuto a:

a)

[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà in regime di
separazione dei beni per averlo ricevuto, allora censito in Bari sezione
Ceglie del Campo Fg. 19 Part. 51 Sub. 3 con atto di donazione accettata

ASTE
GIUDIZIARIE.it



del 10.07.2006, notaio Maria Lacalendola da Bari, rep. 41962, trascritto il
04.08.2006 ai nn. 44139/30090, da potere del [REDACTED]

b) [REDACTED]

mediante atto di compravendita con atto di compravendita del 29.05.1962,
registrato ad Adelfia il 06.06.1962 al n. 1604 e trascritto a Trani il
19.06.1962 ai nn. 20482/18579, notaio Leonardo Sisto da Adelfia, da
potere dei [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a

- [REDACTED]

per 1/1 di nuda proprietà;

- [REDACTED]

per 1/1 di usufrutto.

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente al 07.11.2019:

- immobile distinto al Catasto Fabbricati di Bari sezione CE al Fg. 19

Particella 51 Sub. 4

1. ISCRIZIONE del 16/04/2018 - Registro Particolare 2388 Registro Generale 16943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4941 del 02/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



1. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 40816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3842/2016 del 22/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 570 del 31/01/2018
2. TRASCRIZIONE del 03/05/2019 - Registro Particolare 13554 Registro Generale 19245
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 1880/2019 del 26/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Si precisa che l'immobile risulta registrato alla Agenzia delle Entrate
sia con identificativo:**

- Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana CE Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5

**che con identificativo privo dell'indicazione della sezione urbana
"CE":**

- Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5

**Il pignoramento risulta trascritto esclusivamente in riferimento
all'immobile privo di indicazione della sezione urbana.**

Si allegano le risultanze delle ispezioni ipotecarie sopra richiamate
effettuate dal sottoscritto in ordine agli immobili oggetto di pignoramento
(Allegato 07 - Ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di
pignoramento).

Sui beni immobili oggetto di stima, secondo quanto dichiarato
dall'esecutata in occasione del primo accesso (rif. verbale di primo
accesso), all'attualità non gravano oneri di natura condominiale.

All'attualità il complesso residenziale non è dotato di una

ASTE
GIUDIZIARIE.it



amministrazione condominiale, bensì i proprietari versano mensilmente un quota associativa volontaria.



CAPITOLO n. 9

Verifica di gravami da censo, livello o uso civico.

Rispetto a quanto il sottoscritto stimatore ha potuto osservare a seguito di specifiche ricerche, si ritiene che gli immobili pignorati non siano gravati da censo, livello o uso civico.

CAPITOLO n. 10

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

A seguito di specifiche ricerche e attività di indagine, considerate anche le caratteristiche dei beni immobili in esame, si elencano di seguito i valori unitari che si ritiene corretto utilizzare ai fini della stima e si determina, pertanto, il valore di stima degli immobili pignorati.

Lotto n. 1

*Unità immobiliare – appartamento in Casamassima (BA) – Via Bari
(Parco dei Principi-Bariatto) – N.C.E.U. Fg. 10 Part. 602 Sub. 3.*

Superficie utile interna:

piano terra

mq 99;

piano primo

mq 79.



Superfici esterne di pertinenza:

piano terra

patio coperto ingresso pedonale	mq 19;
patio coperto ingresso carrabile	mq 35;
patio coperto interno	mq 47;
area coperta "veranda"	mq 20;
giardino	mq 477,00;

piano primo

terrazza	mq 56;
balcone	mq 6;

piano copertura

lastrico solare	mq 86.
-----------------	--------

Calcolo della superficie commerciale:

superficie coperta	mq 195,00;
patio coperto centrale (35% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)	mq 11;
patio coperto ingresso (15% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)	mq 7;
area coperta "veranda" (35% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)	mq 7;
giardino (10% fino a 25 mq, 2% per eccedenza)	mq 12;
terrazza piano 1° (25% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)	mq 9;
balcone piano 1° (25% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)	mq 1,5;
lastrico solare (25% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)	mq 12.
<u>Superficie commerciale</u>	<u>mq 254,50.</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto n. 2

***Unità immobiliare – appartamento in Bari-Ceglie del Campo – Via
Corticelli n. 23 – N.C.E.U. Fg. 19 Part. 51 Sub. 5.***

Superficie utile interna:

piano primo mq 85;

veranda piano primo mq 35.

Superfici esterne di pertinenza:

piano terra

cortile interno mq 14;

piano primo

terrazza mq 36;

balcone mq 7;

piano copertura

lastrico solare mq 80.

Calcolo della superficie commerciale:

superficie coperta mq 93,50;

veranda piano primo (35% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)
mq 9;

cortile interno (10% fino a 25 mq, 2% per eccedenza) mq 1,5;

terrazza piano primo (25% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)
mq 7;

balcone piano primo (25% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)
mq 2;

lastrico solare (25% fino a 25 mq, 10% per eccedenza)
mq 12.

Superficie commerciale mq 125,50.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si noti che ai fini del calcolo della superficie commerciale non sono state considerate le aree interne al vano scala al piano terra ed al piano copertura, né la ridotta superficie sulla via Corticelli in corrispondenza dell'ingresso pedonale.

Lotto n. 3

Unità immobiliare – locale in Bari-Ceglie del Campo – Via Corticelli n. 25 – N.C.E.U. Fg. 19 Part. 51 Sub. 4.

Superficie utile interna:

piano terra mq 263.

Superfici esterne di pertinenza:

piano terra

cortile interno mq 28.

Calcolo della superficie commerciale:

superficie coperta mq 289;

cortile interno (10% fino a 25 mq, 2% per eccedenza) mq 6,5.

Superficie commerciale mq 295,5.

Si noti che ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la ridotta superficie sulla via Corticelli in corrispondenza dell'ingresso, né la superficie del soppalco.



Stima dei beni immobili oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico, considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di analisi, ha ritenuto opportuno utilizzare ai fini della stima dei lotti individuati il **criterio di valutazione per comparazione con immobili simili.**

VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta presso quotate agenzie immobiliari, nonché imprenditori, operatori e professionisti della zona, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

Tra le altre fonti è stato utilizzato anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il listino Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

Lotto n. 1

Comune di Casamassima (BA) - zona "E3 / Suburbana/STRADA VECCHIA VICINALE DI BARI - SS. 100 - (CENTRO RESIDENZIALE BARIALTO)".

Ville e villini

Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (2019)

valore mercato euro/mq min 940 – max 1400

Listino Borsa Immobiliare Bari – Camera di Commercio (2018)

valore mercato euro/mq min 925 – max 1156



Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile n.1 oggetto di perizia, si ritiene corretto attribuire:

- considerate le effettive caratteristiche di pregio dell'immobile e la sua ubicazione all'interno del noto centro residenziale "Barialto" in ottima posizione in quanto nei pressi dell'ingresso, un valore medio al mq pari a € 1.200,00.

Risulta pertanto :

IMMOBILE n. 1	Sup. commerciale	Costo unitario	Importo di stima
Residenza	mq 254,50	€/mq 1.200,00	€ 305.400,00

Lotto n. 2

Comune di Bari – Ceglie del Campo (BA) - zona "E4 / Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO".

Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (2019)

Abitazioni civili

valore mercato *euro/mq* *min 1450 – max 1850*

Abitazioni di tipo economico

valore mercato *euro/mq* *min 1200 – max 1500*

Listino Borsa Immobiliare Bari – Camera di Commercio (2018)

Abitazioni vetuste – Abitazioni recenti

valore mercato *euro/mq* *min 745 – max 1303*



Si attribuisce al lotto n. 2 in esame un valore di stima dell'immobile considerato in stato di conservazione medio. Nella successiva determinazione del valore a base d'asta, così come stabilito dal quesito dell'Ill.mo Giudice, saranno esposti analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compreso l'adeguamento da praticarsi in relazione allo stato d'uso e di manutenzione.

Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile n.2 oggetto di perizia, si ritiene corretto attribuire:

- un valore medio al mq pari a € 1.200,00.

Risulta pertanto :

IMMOBILE n. 2	Sup. commerciale	Costo unitario	Importo di stima
Residenza	mq 125,50	€/mq 1.200,00	€ 150.600,00

Lotto n. 3

Comune di Bari – Ceglie del Campo (BA) - zona “E4 / Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO”.

Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (2019)

Magazzini

valore mercato euro/mq min 600 – max 800

Listino Borsa Immobiliare Bari – Camera di Commercio (2018)

Locali commerciali

valore mercato euro/mq min 477 – max 1256



Si attribuisce al lotto n. 3 in esame un valore di stima dell'immobile considerato in stato di conservazione medio. Nella successiva determinazione del valore a base d'asta, così come stabilito dal quesito dell'Ill.mo Giudice, saranno esposti analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compreso l'adeguamento da praticarsi in relazione allo stato d'uso e di manutenzione.

Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile n.3 oggetto di perizia, si ritiene corretto attribuire:

- un valore medio al mq pari a € 500,00.

Risulta pertanto :

IMMOBILE n. 3	Sup. commerciale	Costo unitario	Importo di stima
Magazzino	mq 295,50	€/mq 500,00	€ 147.750,00

◆ Stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto di analisi

Il sottoscritto Consulente Tecnico, date le caratteristiche degli immobili oggetto di stima e in considerazione anche delle conclusioni di ricerche e di testi accreditati, oltre che in relazione alla propria esperienza, ritiene che il criterio più affidabile sia da ritenersi quello della *comparazione con immobili simili*. A tale scopo, tenendo conto di quanto sopra, sono stati tra gli altri consultati anche i listini della Camera di Commercio di Bari e dell'agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", deducendo il più probabile valore di mercato, per comparazione, delle unità immobiliari.



Il valore attribuito all'immobile al lotto n. 1 oggetto della presente stima è risultato pari a € 305.400,00 che si arrotonda a € 305.000,00.

Il valore dell'immobile al lotto n. 2 oggetto della presente stima è risultato pari a € 150.600,00 che si arrotonda a € 151.000,00.

Il valore dell'immobile al lotto n. 3 oggetto della presente stima è risultato pari a € 147.750,00 che si arrotonda a € 148.000,00.

CAPITOLO n. 11

Formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente.

A parere del sottoscritto C.T.U., vista la natura degli immobili oggetto di pignoramento è opportuna la **formazione di n. 3 lotti di vendita distinti, coincidenti rispettivamente con i beni immobili n. 1, n. 2 e n. 3 oggetto di pignoramento sopra descritti.**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore a base d'asta dei lotti di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto secondo il seguente criterio: *"...omissis...esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".



LOTTO DI VENDITA n. 1

Stima del valore di mercato dell'immobile:



€ 305.000,00

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi:

15 %

Stima del valore dell'immobile con la riduzione applicata:

€ 259.250,00

Stima del valore dell'usufrutto dell'immobile (considerata la riduzione applicata del 15%):



€ 194.437,50

Relativamente al valore a base d'asta del lotto n. 1, le analisi e i calcoli finora effettuati a parere del sottoscritto non possono definirsi esaustivi.

È opportuno infatti ulteriormente dettagliare la definizione del valore a base d'asta del bene.

È necessario innanzitutto evidenziare che la vendita, secondo quanto potuto accertare dal sottoscritto, dovrà riguardare l'usufrutto del bene pignorato.

Nello specifico, l'esecutata (usufruttuario) possiede il diritto di usare l'immobile e di trarne ogni utilità. Il nudo proprietario, invece, detiene la proprietà dell'immobile senza averne il godimento.



L'usufruttuario, quindi, ha il potere di godere dell'immobile e ne può trarre ogni vantaggio, ivi compresa la possibilità di darlo in affitto (a meno che l'atto di costituzione dell'usufrutto non lo vieti espressamente).

Inoltre, salvo un esplicito divieto del nudo proprietario – divieto che tuttavia deve figurare nell'atto costitutivo dell'usufrutto – l'usufruttuario può sempre cedere (ossia vendere o donare) il proprio diritto a un terzo.

È bene tuttavia evidenziare che in ogni caso, il diritto, anche se ceduto, non può eccedere la vita dell'usufruttuario originario.

Oltre alle considerazioni sopra riportate, è altresì opportuno sottolineare che, date le particolari condizioni della vendita del diritto di usufrutto, tale pratica è decisamente rara se si analizza il mercato immobiliare e tale tipo di vendita in ogni caso risulta molto complessa proprio per la carenza di soggetti disposti ad acquistare un diritto come quello sopra descritto che, nella sostanza, fornisce garanzie limitate all'acquirente a meno della possibilità di godere dell'immobile fino alla morte dell'usufruttuario originario.

Pertanto, il sottoscritto consulente precisa fin d'ora che, date le condizioni sopra descritte, si ritiene che la platea di soggetti interessati all'acquisto del diritto di usufrutto risulterà numericamente molto limitata.

Per tutto quanto sopra, il sottoscritto consulente, accertata l'età dell'usufruttuario originario, pari a 50 anni, nonché la eccezionale carenza di casi simili con quello in analisi, al fine di definire un valore a base d'asta del lotto n. 1 congruente con il mercato immobiliare reale, ritiene che sia opportuno applicare al valore analitico dell'usufrutto dell'immobile precedentemente determinato una riduzione forfettaria del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



70%.

Infatti, considerando la vita media statistica per soggetti di sesso femminile pari a 84 anni e l'età attuale dell'esecutata pari a 50 anni, il valore di mercato così determinato pari a euro 58.200,00 sarebbe equivalente ad un canone di locazione pari a:

€ 58.200,00 / 34 anni = €/anno 1.716,76 ovvero pari a circa € 140,00 per mese di godimento del bene.

Considerando un valore minimo di locazione del bene (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) pari a circa 4 €/mq x mese e quindi di 600 €/mese, il valore di 140 euro determinato permetterebbe ad un potenziale acquirente di ottenere un risparmio significativo sul canone di locazione tuttavia per un periodo di tempo ipotetico.

Stima del valore della nuda proprietà dell'immobile (considerate le riduzioni già applicate):

 € 58.200,00

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 1: € 58.000,00

LOTTO DI VENDITA n. 2

Stima del valore di mercato:

€ 151.000,00

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi:

15 %

Adeguamenti per stato d'uso e manutenzioni:

- al valore di stima sopra determinato, anche con riferimento ai valori parametrici definiti dai listini DEI "Tipologie edilizie", si applica un





coefficiente riduttivo in relazione ai necessari costi da sostenere per i lavori da effettuare per la manutenzione straordinaria dell'immobile, in particolare relativamente alla veranda, e per le relative spese tecniche.

Il valore percentuale dei costi da sostenere è stato desunto dalla "tabella riassuntiva dei costi e percentuale d'incidenza" dello stesso listino DEL.

Si otterrà pertanto una incidenza dei lavori da eseguire pari a:

$$(\text{€/mq } 150,00 \times \text{mq } 85) + (\text{€/mq } 200,00 \times \text{mq } 35) = \text{€ } 12.750,00 + \text{€ } 7.000,00 = \text{€ } 19.750,00$$

ed una incidenza delle spese tecniche pari a:

$$\text{€ } 19.750,00 \times 0,1 = \text{€ } 1.975,00.$$

Stima del valore dell'immobile con adeguamenti e riduzioni applicati:

€ 106.625,00

Stima del valore della nuda proprietà dell'immobile (considerate le riduzioni già applicate):

€ 74.637,50

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 2: € 75.000,00

LOTTO DI VENDITA n. 3

Stima del valore di mercato:

€ 148.000,00

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi:

15 %

Adeguamenti per stato d'uso e manutenzioni:

- al valore di stima sopra determinato, anche con riferimento ai valori

ASTE GIUDIZIARIE.it



parametrici definiti dai listini DEI "Tipologie edilizie", si applica un coefficiente riduttivo in relazione ai necessari costi da sostenere per i lavori da effettuare per la manutenzione straordinaria dell'immobile e per le relative spese tecniche. Il valore percentuale dei costi da sostenere è stato desunto dalla "tabella riassuntiva dei costi e percentuale d'incidenza" dello stesso listino DEI.

Si otterrà pertanto una incidenza dei lavori da eseguire pari a:

€/mq 150,00 x mq 263 = € 39.450,00

ed una incidenza delle spese tecniche pari a:

€ 39.450,00 x 0,1 = € 3.945,00.

Stima del valore dell'immobile con adeguamenti e riduzioni applicati:

€ 82.405,00

Stima del valore della nuda proprietà dell'immobile (considerate le riduzioni già applicate):

€ 57.683,50

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 3: € 58.000,00

CAPITOLO n. 12

Accertamento in ordine allo stato di possesso del bene e, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifica della rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto Consulente ha

ASTE
GIUDIZIARIE.it



verificato che l'immobile in Casamassima (lotto n. 1) risulta occupato dalla esecutata, mentre gli immobili in Bari-Ceglie del Campo (lotto n. 2 e lotto n. 3) non risultano attualmente occupati.

CAPITOLO n. 13

Accertamento in ordine alla eventuale esistenza di procedura espropriativa dei beni per pubblica utilità.

Secondo quanto emerso attraverso le ricerche effettuate, **i beni immobili non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi
dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto
Consulente riporta, in sintesi e in conclusione, le seguenti risposte
circa i quesiti in ordine alla stima definiti dall'Ill.mo Giudice.

• LOTTO DI VENDITA N. 1

**Stima dei beni immobili oggetto di pignoramento (unità
immobiliare residenziale in villa con pertinenze esterne in
Casamassima alla via Bari - complesso residenziale Parco dei
Principi)**

Stima del valore di mercato del bene immobile oggetto di
pignoramento pari a:

€ 305.000,00 (euro trecentocinquemila/00).

**Il valore a base d'asta dell'usufrutto del bene immobile oggetto di
pignoramento, applicate le riduzioni così come indicato nei
quesiti, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del
mercato, può essere assunto pari a**

€ 58.000,00 (euro cinquantottomila/00).

• LOTTO DI VENDITA N. 2

**Stima dei beni immobili oggetto di pignoramento (unità
immobiliare residenziale in Bari-Ceglie del Campo alla via
Corticelli 23)**



Stima del valore di mercato del bene immobile oggetto di pignoramento pari a:

€ 151.000,00 (euro centocinquantunomila/00).

Il valore a base d'asta della nuda proprietà del bene immobile oggetto di pignoramento, applicate le riduzioni così come indicato nei quesiti, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del mercato, può essere assunto pari a

€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

• LOTTO DI VENDITA N. 3

Stima dei beni immobili oggetto di pignoramento (unità immobiliare commerciale in Bari-Ceglie del Campo alla via Corticelli 25)

Stima del valore di mercato del bene immobile oggetto di pignoramento pari a:

€ 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00).

Il valore a base d'asta della nuda proprietà del bene immobile oggetto di pignoramento, applicate le riduzioni così come indicato nei quesiti, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del mercato, può essere assunto pari a

€ 58.000,00 (euro cinquantottomila/00).



Il sottoscritto Consulente, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude con la redazione della presente relazione la sua attività di consulenza e resta a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

La presente perizia si compone di n. 41 facciate e di n. 8 allegati:

- all. 01 – Verbale di sopralluogo;
- all. 02 – Certificato di stato civile dell'esecutato;
- all. 03 – Visure e planimetrie catastali degli immobili;
- all. 04 – Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento-formato di acquisizione A3;
- all. 05 – Documentazione fotografica degli immobili;
- all. 06 – A.P.E. degli immobili ad uso abitativo;
- all. 07 – Ispezioni ipotecarie di immobili oggetto di stima;
- all. 08 – Documentazione per titoli in sanatoria (Casamassima e Ceglie del Campo).

Bari, 12.11.2019

L'Esperto Stimatore

Ing. Simone VACCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

