



TRIBUNALE DI XX_XXX

Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 536/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott. De Palma Michele

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni pignorati

BANCA CREDITO COOP.VO ULIVI TERRA DI XX_XXX SCRL

Partita IVA: 00274050723

Contro

XX_XXX

Codice fiscale: XX_XXX

Via XX_XXX

XX_XXX (BA)

Nata a XX_XXX il

C.T.U.
Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	11
Descrizione	12
Bene N° 1 - Villino in strada XX_xxx "XX_xxx"	12
Bene N° 2 - Villino in contrada "XX_xxx"	13
Bene N° 3 - Rimessa in borgo XX_xxx	13
Bene N° 4 - Rimessa via XX_xxx	13
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale via XX_xxx	13
Bene N° 6 - porzionE di Unità Immobiliare Urbana.....	13
Bene N° 7 - porzionE di Unità Immobiliare Urbana.....	14
Lotto 1	15
Descrizione	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Parti Comuni.....	19
Servitù.....	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	23
Lotto 2	24
Descrizione	24
Confini.....	24
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Dati Catastali.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Servitù.....	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	29
Lotto 3	30
Descrizione	30
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	32
provenienze Ventennali.....	32
Servitù.....	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	35
Lotto 4	36
Descrizione	36
Confini.....	38
Consistenza.....	38
Bene N° 4 - rimessa - via XX_xxx, piano Terra	38
Bene N° 5 - Deposito ubicato a XX_xxx (BA) - via	

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

, piano Terra.....	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a XX_xxx (BA) - via XX_xxx.....	39
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a XX_xxx (BA) - via XX_xxx.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Bene N° 4 - rimessa - via XX_xxx, piano Terra	40
Bene N° 5 - Deposito ubicato a XX_xxx (BA) - via XX_xxx, piano Terra	40
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a XX_xxx (BA) - via XX_xxx.....	41
Dati Catastali.....	42
provenienze Ventennali.....	43
Servitù.....	43
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Stato di occupazione	46
Precisazioni.....	47
Stima/formazione lotti	47
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	51
Lotto 4 (Costituito dai Beni 4-5-6-7)	52
Formalità pregiudizievoli	56
ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:	58
Riepilogo bando d'asta	59
Lotto 1	59
Lotto 2	59
Lotto 3	59
Lotto 4	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 536/2017 del R.G.E.	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 67.200,00	62

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 12.500,00	63
Lotto 4- Prezzo base d'asta: € 153.200,00	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	66

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

INCARICO

In data 28.11.2017, il sottoscritto Ing. Corvo Stefano iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di XX_XXX al n° 10307 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di XX_XXX al n° 2729, con studio in Via Michele Troisi, 55 - 70126 - XX_XXX (BA), e-mail steve_59@alice.it, PEC stefano.corvo10307@pec.ordingXX_XXX.it, tel. 335 54 62 311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 19.12.2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In tale occasione il sottoscritto Consulente Tecnico riceveva il seguente

QUESITO

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debito-re/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
2. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.
3. **RIFERISCA** immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti i creditori.
4. **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:
 - a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla provveda dall'ufficio Tecnico Erariale;

- b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n° 47/85, n° 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n° 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

5. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale certificato di destinazione urbanistica** e le **mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.
6. **REDIGA** tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare e, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni prop-terrem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2. per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali;

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;
 - eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - eventuali cause in corso;
- f) la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.
- g) in particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 D.p.r. n° 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo-base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 D.p.r. n° 380/2001);
- h) nel caso si tratti di pignoramento di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

7. **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni).

8. **DEPOSITI** telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

- a) la perizia, anche, in versione epurata delle generalità del debitore (nome file: Perizia di stima del lotto ...);
 - b) a planimetria (nome file: Planimetria del lotto ...);
 - c) le fotografie, ove possibile (nome file: Foto del lotto...).
9. **Eseguito** il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne **INVII** copia ai creditori (precedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno **30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina**, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti, allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **DEPOSITI** una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio, con l'avvertimento che il mancato adempimento di tale incombenza verrà negativamente considerato in relazione ad eventuali nuovi incarichi.
11. **INTERVENGA** all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenute eventuali osservazioni delle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.

FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che, in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, si in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del D.p.r. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto la somma di € 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

PREMESSA

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. il sottoscritto ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. riscontrandone la regolarità; in conseguenza di ciò ha disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo, fissato per il giorno 09.01.2018 dandone notizia alle parti esegutate mezzo lettera raccomandata a/r e al procuratore e difensore della parte procedente, mezzo P.E.C.

Nei termini fissati si è recato presso il domicilio dell'esecutata in via XX_xxx in XX_xxx per dare inizio alle operazioni peritali.

Si rappresenta, che all'appuntamento, a causa di un disagio postale, la riunione è stata disertata da parte dell'esecutata e del rappresentante legale della stessa.

Contattato da quest'ultimo, in comune accordi si è deciso di fissare un nuovo sopralluogo per il giorno 18.01.2018 alle ore 12:00.

Inoltre in data 20.06.2018, su richiesta del sottoscritto, la S.V.I., concedeva proroga di trenta giorni al termine utile per il deposito dell'elaborato peritale, fissando il nuovo termine al 28.06.2018.

In questa occasione si procedeva ad effettuare un sopralluogo presso i seguenti immobili:

- a) Rimessa in borgo XX_xxx, censita al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 157, sub 50;
- b) Rimessa via XX_xxx censita al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 2707 sub 6;
- c) Laboratorio artigianale via XX_xxx censito al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 65, sub 19, nonché alle aree urbane (interne alla p.lla 65 sub 19), XX_xxx, p.lla 2707, sub 18 e p.lla 2543, sub 16.

Il sottoscritto in contraddittorio con il rappresentante legale e il sig. XX_xxx, figlio dell'esecutata, ha proceduto ad effettuare il sopralluogo dei beni sopra elencati, verificando la congruenza e la consistenza degli stessi mediante il rilievo di alcune misure e traendo ampia documentazione fotografica.

Alla chiusura del verbale si concordava di proseguire le operazioni il giorno 31.01.2018, al fine di completare i sopralluoghi per le restanti seguenti unità immobiliari:

- d) Villino in strada XX_xxx "XX_xxx" censito al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 121, sub 2;
- e) Villino in contrada "XX_xxx" censito al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 213.

Anche in questa occasione, il sottoscritto in contraddittorio con il rappresentante legale e il sig. XX_xxx, figlio dell'esecutata, ha proceduto ad effettuare il sopralluogo dei beni sopra elencati, verificando la congruenza e la consistenza degli stessi mediante il rilievo di alcune misure e traendo ampia documentazione fotografica. Quindi ha svolto ricerche e verifiche urbanistiche-catastali presso i competenti Uffici.

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

- **Bene N° 1** -Villino in strada XX_xxx "XX_xxx" censito al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 121, sub 2;
(Coord. Geografiche: XX_xxx, XX_xxx)
- **Bene N° 2** -Villino in contrada "XX_xxx" censito al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 213
(Coord. Geografiche: XX_xxx, XX_xxx)
- **Bene N° 3** -Rimessa in borgo XX_xxx, censita al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 157, sub 50;
(Coord. Geografiche: XX_xxx, XX_xxx)
- **Bene N° 4** -Rimessa via XX_xxx censita al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 2707 sub 6;
(Coord. Geografiche: XX_xxx, XX_xxx)
- **Bene N° 5** -Laboratorio artigianale via XX_xxx censito al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 65, sub 19, nonché alle aree urbane (interne alla p.lla 65 sub 19), p.lla 2707, sub 18 e p.lla 2543, sub 16;
(Coord. Geografiche: XX_xxx, XX_xxx)
- **Bene N° 6** -porzione di Unità Immobiliare Urbana, unita di fatto con quella censita al XX_xxx, p.lla 65, sub 19, come risulta dalla variazione del 07.06.2011 prot. n° XX_XXX (33571.1/2011), censita al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 2707, sub 18;
- **Bene N° 7** -porzione di Unità Immobiliare Urbana, unita di fatto con quella censita al XX_xxx, p.lla 65, sub 19, come risulta dalla variazione del 07.06.2011 prot. n° XX_XXX (33575.1/2011) censita al catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 2543, sub 16.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLINO IN STRADA XX_XXX "XX_XXX"

Si tratta di una villetta unifamiliare a due piani, seminterrato e rialzato, collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro, facente parte del complesso edilizio denominato "XX_xxx", in località XX_xxx, posto tra strada vicinale XX_xxx e strada comunale XX_xxx, costituito da n° 23 lotti, tutti composti da due villette unifamiliari tra esse adiacenti.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte del lotto n° 11 e precisamente si tratta della villetta posta a destra per chi accede al lotto dalla strada interna di lottizzazione.

Si compone di: un ampio vano e relativi accessori al piano seminterrato e di tre vani e accessori al piano rialzato, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari, confinante con adiacente simile villetta unifamiliare, strada interna di lottizzazione e altra proprietà.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

BENE N° 2 - VILLINO IN CONTRADA "XX_XXX"

Si tratta di una villetta unifamiliare a due piani, piano terra e sottotetto, collegati tra loro con una scala con struttura portante in ferro e scalini in legno, facente parte di complesso edilizio ubicato in località Contrada "XX_XXX", nel Comune di XX_XXX.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è la seconda villetta posta a destra per chi accede al lotto dalla strada interna di lottizzazione.

Si compone di: un ampio vano, di ulteriori due vanie e relativi accessori al piano terra e di due vani nel sottotetto, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari, confinante con adiacenti villette in sinistra e destra, strada interna di lottizzazione e altra proprietà.

BENE N° 3 - RIMESSA IN BORGO XX_XXX

Si tratta di un piccolo locale costituente una porzione del fabbricato edificato in località XX_XXX, compreso tra le vie XX_XXX e via XX_XXX XX_XXX civ. 13, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro scale, denominate rispettivamente scala "A", scala "B", scala "C" e scala "D", ubicato al piano scantinato al quale si accede e recede rispettivamente da due rampe di discesa site su via XX_XXX e via XX_XXX XX_XXX civ. 13.

Il locale è adibito a piccolo laboratorio avente una superficie di circa 17 mq, ed è distinto col numero interno 3, confina con vano ascensore, corridoio condominiale e con altri due locali distinti con i numeri interni, due e quattro.

BENE N° 4 - RIMESSA VIA XX_XXX

Si tratta in realtà di un piccolo locale ubicato al piano terra avente la funzione di passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte del locale deposito riportato in catasto fabbricati del Comune di XX_XXX al XX_XXX, p.lla 65, sub 19 (**BENE 5**).

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE VIA XX_XXX

Locale ad uso deposito, con accesso da via XX_XXX, mediante un portico passante e dal precedente accesso carrabile descritto al **BENE 4**, con adiacente cortile scoperto, unita di fatto alle due porzioni di Unità Immobiliare Urbana censite al Catasto fabbricati del Comune di XX_XXX al XX_XXX, p.lla 2543, sub 16 e p.lla 2707, sub 18 aventi rispettivamente una superficie catastale di 10 mq e 21 mq.

BENE N° 6 - PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

Si tratta di porzione di Unità Immobiliare Urbana censita al Catasto fabbricati del Comune di XX_XXX al XX_XXX, p.lla 2707, sub 18 avente una superficie catastale di 21 mq, unita di fatto al locale ad uso deposito, con accesso da via XX_XXX (**BENE 5**).

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

BENE N° 7 - PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

Si tratta di porzione di Unità Immobiliare Urbana censita al Catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 2543, sub 16 avente una superficie catastale di 10 mq, unita di fatto al locale ad uso deposito, con accesso da via XX_xxx (**BENE 5**).

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Dopo aver eseguito i sopralluoghi in loco, aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili, si è ritenuto che la vendita degli immobili pignorati può essere effettuata determinando i seguenti singoli lotti:

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1- Villino in strada XX_xxx "XX_xxx"

DESCRIZIONE

Si tratta di una villetta unifamiliare a due piani, seminterrato e rialzato, collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro, facente parte del complesso edilizio denominato "XX_xxx", in località XX_xxx, posto tra strada vicinale XX_xxx e strada comunale XX_xxx, costituito da n° 23 lotti, tutti composti da due villette unifamiliari tra esse adiacenti.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte del lotto n° 11 e precisamente si tratta della villetta posta a destra per chi accede al lotto dalla strada interna di lottizzazione.

Si compone di: un ampio vano e relativi accessori al piano seminterrato e di tre vani e accessori al piano rialzato, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari, confinante con adiacente simile villetta unifamiliare, strada interna di lottizzazione e altra proprietà.

CARATTERISTICHE ZONA	Zona periferica, traffico scarso, affaccio su strada di lottizzazione interna dotata di spazi adibiti a parcheggio
SERVIZI DELLA ZONA	Non sono presenti esercizi commerciali di vario genere, scuole, ufficio postale, ospedale.
CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	Prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: XX_xxx a 2 Km, XX_xxx a 25 KM, XX_xxx a 36 Km.
COLLEGAMENTI PUBBLICI	Nessuno

CONFINI

- Nord con Strada Comunale XX_xxx;
- Sud con strada di lottizzazione;
- Est proprietà XX_xxx;
- Ovest proprietà XX_xxx.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	46,50 mq	1,00	46,50 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	0,00 mq	46,50 mq	1,00	46,50 mq	2,90 m	Piano rialzato
Pertinenze	0,00 mq	152,50 mq	0,02	3,05 mq	0,00 m	
Giardino	0,00 mq	422,50 mq	0,02	8,45 mq	0,00 m	
Balcone scoperto 1	0,00 mq	10,50 mq	0,30	3,15 mq	0,00 m	Piano rialzato
Balcone scoperto 2	0,00 mq	14,85 mq	0,30	4,45 mq	0,00 m	Piano rialzato
Totale superficie convenzionale:				112,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,45 mq		

La misura della superficie reale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla misura metrica della planimetria catastale.

Per la determinazione della superficie si è adottata la SIL (Superficie interna lorda), con la quale si intende l'area dell'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 mt dal piano del pavimento.

La SIL include:

- ✓ lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.)
- ✓ la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- ✓ i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni.

La SIL non comprende:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali;
- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- ✓ lo spazio di circolazione verticale o orizzontale (esterno);
- ✓ i vani ad uso comune.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nella certificazione notarile redatta dal dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di XX_XXX e alle verifiche effettuate dal sottoscritto in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 20.05.2018 il bene oggetto della procedura risulta essere censito:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1992 al 20/01/1993		Catasto Fabbricati XX_XXX, Part. 121, Sub. 2 Categoria A7
Dal 20/01/1993 al 23/04/2008		Catasto Fabbricati XX_XXX, Part. 121, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 23/04/2008 al 20/05/2018		Catasto Fabbricati XX_XXX, Part. 121, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte: 109 m Rendita € 386,05 Piano S1-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	121	2		A7	1	6,5	Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte: 109 m	386,05	S1-1		

Corrispondenza catastale

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato catastale, non sussiste, in quanto si è constatato che sia al piano seminterrato che al piano rialzato, sono stati realizzati due vani ad uso ripostiglio sui rispettivi balconi. Tali difformità dovranno essere sanate sia dal punto di vista catastale che della regolarità urbanistica-edilizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene staggito è pervenuto all'esecutato attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio XX_XXX in data 14.05.2008 n° di Repertorio XX_XXX, Raccolta XX_XXX.

Con il suddetto atto, la piena titolarità del bene, oggetto dell'esecuzione, è passato dal sig. XX_XXX alla sig.ra XX_XXX.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, nel suo complesso, parti esterne ed interne presenta un buon grado di conservazione e un buon stato manutentivo.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita, sono compresi i seguenti diritti riferiti a parti comuni:

- ✓ diritti pari a 1/54 in comune e pro indiviso:
 - sul parcheggio scoperto (XX_XXX, p.lla 116, sub 1);
 - sulla viabilità interna (XX_XXX, p.lla 116, sub 2);
 - sulla zona adibita ad attrezzature sportive (XX_XXX, p.lla 131).

Sono inoltre parti condominiali per l'intero complesso edilizio:

- impianto autoclave;
- impianto di depurazione;

entrambi posti sotto terra in corrispondenza del parcheggio scoperto comune.

Inoltre ogni lotto, comprendente due villette unifamiliari è dotato di impianto TV centralizzato.

SERVITÙ

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte del complesso edilizio realizzato nel comune di XX_XXX, in località "XX_XXX" ubicato tra Strada Vicinale XX_XXX e Strada Comunale XX_XXX, costituito da n° 23 lotti, ognuno formato da n° 2 villette unifamiliari tra esse adiacenti.

Il complesso è stato realizzato parte su suolo riportato in catasto al XX_XXX, p.lle 115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-128 e 131 di proprietà del sig. XX_XXX Domenico e parte su suolo riportato in catasto al XX_XXX, p.lle 129-130-132-133-134-135-136-137-138-141-142 e 143 sempre di proprietà dello stesso XX_XXX.

I dante causa del sig. XX_XXX, in data 05.07.1986, hanno stipulato con il comune di XX_XXX una convenzione di lottizzazione relativamente ai suoli suindicati, registrata a XX_XXX il 22.07.1986 al n° XX_XXX e trascritta il 02.08.1986 al n° XX_XXX.

In base alle indagini svolte la costruzione dell'unità immobiliare oggetto della procedura è stata realizzata in forza ed in conformità al progetto approvato ed alla concessione edilizia rilasciata dal comune di XX_XXX, n° 24 del 03.05.1989 e successiva concessione in sanatoria per variante in corso d'opera in data 09.12.1992.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ✓ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile come da certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile del Servizio del comune di XX_XXX in data 16.02.1999.

Inoltre, dalle indagini svolte è risultato che la costruzione è stata realizzata in piena conformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei citati provvedimenti, che non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio.

Come accennato in precedenza, lo stato attuale riscontrato in fase di accesso non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, infatti si è riscontrata la realizzazione di n° 2 ripostigli sia sul balcone posto al piano seminterrato che su quello al piano rialzato.

Pertanto si ravvisa l'esistenza di opere edilizie interne (lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione) realizzate senza titoli abilitativi.

Al fine della sanabilità del bene oggetto di stima si possono seguire le seguenti procedure, tra loro alternative:

- a) Richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;
- b) Inoltro di istanza in sanatoria a mezzo CILA con indicazione di "lavori già realizzati".

Per entrambe le procedure si dovrà tenere conto oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art.37 comma 4 del DPR 380/01.

Le spese per la sanabilità del bene si stimano in via approssimativa in:

- 1) Sanzione e/o oblazione, spese tecniche professionali e spese di istruttoria, denuncia di variazione per diversa distribuzione interna al catasto: € 3.000,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle notizie fornite dall'amministrazione condominiale, risultano presenti i seguenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, precisamente:

Spese condominiali

rendiconto	2015
lavori di trivellazione	€ 324,60
SPESE LEGALI (CONSULENZA SCRITTA)	€ 75,80
POMPE PISCINA	€ 13,46
ASSICURAZIONE 50%	€ 5,02
PERIZIA TECNICA ACCONTO	€ 4,88
MOTORE CANCELLO	€ 8,47
10% SPESE PORTIERATO	€ 54,12
TOTALE 2015	€ 486,35

RENDICONTO	2016
QUADRO ELETTRICO	€ 9,79
PERIZIA TECNICA SALDO	€ 4,88
INFILTRAZIONI FATT N. 18 DEL 06/10/2016	18,36
SPESE LEGALI	€ 126,40
10% SPESE PORTIERATO	€ 51,61
TOTALE 2016	€ 211,04

RENDICONTO	2017
SPESE LEGALI	€ 72,11
10% SPESE PORTIERATO	€ 49,77
CROLLI CALCINACCI	€ 14,82
TOTALE 2017	€ 136,70

TOTALE ESPOSIZIONE DEBITORIA	€ 834,09
-------------------------------------	-----------------

- 1) Importo medio annuo delle spese condominiali: € 960,00;
- 2) Totale spese per l'anno in corso e precedenti non saldate: € 834,09.

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.000,00

Totale dovuto = € 834,09

Considerato che l'unità immobiliare pignorata rientrano in un contesto condominiale si evidenziano le seguenti parti comuni:

- parcheggio scoperto (XX_XXX, p.lla 116, sub 1);
- viabilità interna (XX_XXX, p.lla 116, sub 2);
- zona adibita ad attrezzature sportive (XX_XXX, p.lla 131);
- impianto autoclave;
- impianto di depurazione;

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

entrambi posti sotto terra in corrispondenza del parcheggio scoperto comune.
Inoltre ogni lotto, comprendente due villette unifamiliari è dotato di impianto TV centralizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono visibili e rilevabili dall'allegata documentazione fotografica.

Trattasi di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica, costituenti le villette unifamiliari contigui ma indipendenti.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è costituita da un ampio vano e relativi accessori al piano seminterrato e di tre vani e accessori al piano rialzato, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari.

Il corpo di fabbrica è realizzato con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e la copertura è costituita da solai latero-cementizi con travetti pre-fabbricati in c.a.p., muri di tomagno in mattoni.

L'unità immobiliare pignorata è destinata (ed in effetti adibita) ad uso di civile abitazione.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizi forati e/o tufella ed intonacate a civile in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni, sono costituiti da porta-finestre e finestre in PVC a giunto aperto con vetri-camera, la porta di ingresso è del tipo blindato con rivestimento interno laccato color legno. Gli infissi interni sono ad unica anta in legno verniciato di tipo cieco.

La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in ceramica di colore chiaro.

I rivestimenti interni delle pareti sono trattate con idropittura di vari colore chiaro, la parete attrezzata della cucina e le pareti dei due bagni sono rivestite con piastrelle sino a circa 2,20 mt.

L'unità immobiliare è adeguatamente dotata dal punto di vista impiantistico infatti si è rilevato quanto segue:

- impianto elettrico a norma e sottotraccia;
- impianto idrico-fognario completo delle apparecchiature igienico-sanitarie;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia murale a gas metano sono inoltre presenti un caminetto al piano seminterrato e una stufa a pallet al piano rialzato;
- impianto autoclave;
- impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di manutenzione e conservazione.

Il complesso residenziale di cui, l'immobile è parte, è dotato di guardiana.

Esposizione: esposizione prevalente Nord-Nord Est.

Altezza interna utile: 2,70 mt al piano seminterrato e 2,90 mt al piano rialzato.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- 1) Registrazione contratto: 30/04/2015;
- 2) Scadenza contratto: 31/03/2019;
- 3) Scadenza disdetta: 31/07/2018.

Canone mensile: € 250,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 - Villino in contrada "XX_xxx"

DESCRIZIONE

Si tratta di una villetta unifamiliare a due piani, piano terra e sottotetto, collegati tra loro con una scala con struttura portante in ferro e scalini in legno, facente parte di complesso edilizio ubicato in località Contrada "XX_xxx", nel Comune di XX_xxx.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è la seconda villetta posta a destra per chi accede al lotto dalla strada interna di lottizzazione.

Si compone di: un ampio vano, di ulteriori due vanie e relativi accessori al piano terra e di due vani nel sottotetto, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari, confinante con adiacenti villette in sinistra e destra, strada interna di lottizzazione e altra proprietà.

CARATTERISTICHE ZONA	Zona periferica, traffico scarso, affaccio su strada di lottizzazione interna dotata di spazi adibiti a parcheggio
SERVIZI DELLA ZONA	Non sono presenti esercizi commerciali di vario genere, scuole, ufficio postale, ospedale.
CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	Prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: XX_xxx a 10 Km, XX_xxx a 23 KM, XX_xxx a 48 Km.
COLLEGAMENTI PUBBLICI	Nessuno

CONFINI

- Nord con la p.lla n° 214;
- Sud con la p.lla n° 424;
- EST con strada interna di lottizzazione

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali e accessori diretti più muri interni	0,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,90 m	PT
Balconi e terrazze comunicanti	0,00 mq	21,40 mq	0,30	6,42 mq		
Cantine e soffitte comunicanti	0,00 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	2,00/0,75 m	1°
Aree scoperte	0,00 mq	745,00 mq	0,02	14,90 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				123,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,82 mq		

La misura della superficie reale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla misura metrica della planimetria catastale.

Per la determinazione della superficie si è adottata la SIL (Superficie interna lorda), con la quale si intende l'area dell'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 mt dal piano del pavimento.

La SIL include:

- ✓ lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.)
- ✓ la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- ✓ i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni.

La SIL non comprende:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali;
- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- ✓ lo spazio di circolazione verticale o orizzontale (esterno);
- ✓ i vani ad uso comune.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nella certificazione notarile redatta dal dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di XX_XXX e alle verifiche effettuate dal sottoscritto in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 20.05.2018 il bene oggetto della procedura risulta essere censito:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 213 Categoria A7 Cl.1, Cons. 3,5
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 213 Categoria A7 Cl.1, Cons. 3,5
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati XX_XXX, Part. 213 Categoria A7 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 135 m ² Totale escluse aree scoperte: 123 m ² Rendita € 198,84 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	213			A7	1	3,5	Totale: 135 m ² Totale escluse aree scoperte: 123 m ²	198,84 €	T-1	

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Corrispondenza catastale

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato catastale, sussiste.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene staggito è pervenuto all'esecutato attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio XX_XXX in data 14.05.2008 n° di Repertorio XX_XXX, Raccolta XX_XXX.

Con il suddetto atto, la piena titolarità del bene, oggetto dell'esecuzione, è passato dal sig. XX_XXX alla sig.ra XX_XXX.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, nel suo complesso, parti esterne ed interne presenta un buon grado di conservazione e un buon stato manutentivo.

SERVITÙ

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte di un complesso edilizio realizzato in località XX_XXX, in contrada "XX_XXX XX_XXX"

In base alle indagini svolte, la costruzione dell'unità immobiliare oggetto della procedura è stata realizzata in forza ed in conformità al progetto approvato ed al Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili alla pratica n° 204/1975 e successiva pratica n° 84/76 di variante approvata dalla Commissione Edilizia con il Verbale del 13.05.1978 n° 78/7/14.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ✓ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

- ✓ Collaudo statico;
- ✓ Autorizzazione a costruire in zona sottoposto a vincolo idrogeologico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono vincoli od oneri condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono visibili e rilevabili dall'allegata documentazione fotografica.

Trattasi di un fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica, realizzato su fondazioni discontinue, su plinti isolati in cemento armato, struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai latero-cementizi con travetti pre-fabbricati in c.a.p., muri di tompagno in mattoni forati da 30 cm con camera d'aria e tramezzature in mattoni forati da 10 cm.

Si compone di: un ampio vano, di ulteriori due vanie e relativi accessori al piano terra e di una zona verandata e di due vani nel sottotetto, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari.

L'unità immobiliare pignorata è destinata (ed in effetti adibita) ad uso di civile abitazione.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizi forati ed intonacate a civile in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni, sono costituiti da porta-finestre e finestre in ferro verniciati.

Gli infissi interni sono ad unica anta in legno di tipo cieco.

La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres ceramico di colore chiaro.

I rivestimenti interni delle pareti sono trattate con idropittura di vari colore, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle sino a circa 1,60 mt.

L'unità immobiliare è adeguatamente dotata dal punto di vista impiantistico infatti si è rilevato quanto segue:

- impianto elettrico a norma e sottotraccia;
- impianto idrico-fognario completo delle apparecchiature igienico-sanitarie;
- nel soggiorno sono presenti un caminetto e un forno;
- impianto autoclave a servizio del pozzo artesiano;

L'unità immobiliare presenta un buono stato di manutenzione e conservazione.

Esposizione: esposizione prevalente Nord-Nord Est.

Altezza interna utile: 2,90 mt al piano terra e 2,00/0,75 mt nel sottotetto.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 3 - Rimessa in borgo XX_XXX

DESCRIZIONE

Piccolo locale costituente una porzione del fabbricato edificato in località XX_XXX, compreso tra le vie XX_XXX e via XX_XXX XX_XXX civ. 13, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro scale, denominate rispettivamente scala "A", scala "B", scala "C" e scala "D", ubicato al piano scantinato al quale si accede e recede rispettivamente da due rampe di discesa site su via XX_XXX e via XX_XXX XX_XXX civ. 13.

Il locale è adibito a piccolo laboratorio avente una superficie di circa 17 mq, ed è distinto col numero interno 3, confina con vano ascensore, corridoio condominiale e con altri due locali distinti con i numeri interni, due e quattro.

CARATTERISTICHE ZONA	Zona semi-centrale, traffico discreto, affaccio spazio comune condominiale al piano interrato.
SERVIZI DELLA ZONA	Sono presenti esercizi commerciali di vario genere, scuole.
CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	Prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Palo del Colle a 7 Km, Giovinazzo a 10 KM, Modugno a 10 Km, XX_XXX a 18 Km.
COLLEGAMENTI PUBBLICI	Ferrovia XX_XXX-XX_XXX gestita dalla XX_XXX, XX_XXX gestore dei servizi di trasporto urbano.

CONFINI

- confina con vano ascensore;
- corridoio condominiale;
- con altri due locali distinti con i numeri interni, due e quattro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	0,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	4,10 m	S-1
Soppalco non praticabile	0,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,25 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	21,00 mq	

La misura della superficie reale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla misura metrica della planimetria catastale.

Per la determinazione della superficie si è adottata la SIL (Superficie interna lorda), con la quale si intende l'area dell'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 mt dal piano del pavimento.

La SIL include:

- ✓ lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.)
- ✓ la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- ✓ i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni.

La SIL non comprende:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali;
- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- ✓ lo spazio di circolazione verticale o orizzontale (esterno);
- ✓ i vani ad uso comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nella certificazione notarile redatta dal dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di XX_XXX e alle verifiche effettuate dal sottoscritto in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 20.05.2018 il bene oggetto della procedura risulta essere censito:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal __/__/__ al 16/10/1981		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 157 sub 50
Dal 16/10/1981 al 23/04/2008		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 157 sub 50 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Dal 23/04/2008	Catasto Fabbricati XX_XXX, Part. 157 sub 50 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale Totale: 19 mq Rendita € 48,29 S1 int. 3
----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	157	50		C6	3	17	Totale: 19 m ²	198,84 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato catastale, non sussiste, in quanto si è constatato che sia all'interno del locale è stato realizzato un soppalco a quota +2,25 con una superficie di circa 8,00 mq.

Tali difformità dovrà essere sanata sia dal punto di vista catastale che della regolarità urbanistica-edilizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene staggito è pervenuto all'esecutato attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio XX_XXX in data 14.05.2008 n° di Repertorio XX_XXX, Raccolta XX_XXX.

Con il suddetto atto, la piena titolarità del bene, oggetto dell'esecuzione, è passato dal sig. XX_XXX alla sig.ra XX_XXX.

STATO CONSERVATIVO

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

L'unità immobiliare, nel suo complesso, parti esterne ed interne presenta un buon grado di conservazione e un buon stato manutentivo.

SERVITÙ

Il bene staggito è vincolato relativamente alla comproprietà proporzionale in comune con gli altri box delle rampe di accesso e del cortile interrato di svincolo, da:

- 1) servitù di affaccio;
- 2) di veduta;
- 3) sporto e sciorinamento dei panni;

in favore dei piani superiori.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte del complesso edilizio realizzato nel comune di XX_XXX, in località "XX_XXX", su suolo riportato nel catasto terreni al XX_XXX, parte delle particelle n° 154-155-158 e 161, in forza della licenza di costruzione rilasciata dal Comune di XX_XXX il 19.12.1975 con il n° 192/73.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ✓ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Inoltre, dalle indagini svolte è risultato che la costruzione è stata realizzata in piena conformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei citati provvedimenti, che non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio.

Come accennato in precedenza, lo stato attuale riscontrato in fase di accesso non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, infatti si è riscontrata la realizzazione di un soppalco a quota +2,25, avente una superficie di circa 8,00 mq.

Pertanto si ravvisa l'esistenza di opere edilizie interne (lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione) realizzate senza titoli abilitativi.

Al fine della sanabilità del bene oggetto di stima si possono seguire le seguenti procedure, tra loro alternative:

- a) Richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;
- b) Inoltro di istanza in sanatoria a mezzo CILA con indicazione di "lavori già realizzati".

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Per entrambe le procedure si dovrà tenere conto oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01.

Le spese per la sanabilità del bene si stimano in via approssimativa in:

1) Sanzione e/o oblazione, spese tecniche professionali e spese di istruttoria, denuncia di variazione per diversa distribuzione interna al catasto: € 3.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle notizie fornite dall'amministrazione condominiale, non risultano presenti vincoli od oneri condominiali, precisamente:

Spese condominiali

- 1) Importo medio annuo delle spese condominiali: € 48,00;
- 2) Totale spese per l'anno in corso e precedenti non saldate: € 0,00.

Considerato che l'unità immobiliare pignorata rientrano in un contesto condominiale si evidenziano le seguenti parti comuni:

- rampe di accesso;
- cortile interrato di svincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono visibili e rilevabili dall'allegata documentazione fotografica.

Trattasi di un piccolo locale costituente una porzione del fabbricato edificato in località XX_xxx, compreso tra le vie XX_xxx e via XX_xxx XX_xxx civ. 13, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro scale, denominate rispettivamente scala "A", scala "B", scala "C" e scala "D", ubicato al piano scantinato al quale si accede e recede rispettivamente da due rampe di discesa site su via XX_xxx e via XX_xxx XX_xxx civ. 13.

Il locale è adibito a piccolo laboratorio avente una superficie di circa 17 mq, ed è distinto col numero interno 3, confina con vano ascensore, corridoio condominiale e con altri due locali distinti con i numeri interni, due e quattro

Il corpo di fabbrica è realizzato con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e la copertura è costituita da solai latero-cementizi con travetti pre-fabbricati in c.a.p., muri di tompagno in mattoni.

L'unità immobiliare pignorata è destinata ad uso rimessa-box auto, ma di fatto è utilizzata come laboratorio/deposito.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizi forati e/o tufella ed intonacate a civile in buono stato di manutenzione.

La porta di ingresso è in ferro ad anta unica, di tipo cieco.

La pavimentazione del locale è costituita da piastrelle graniglia di cemento.

I rivestimenti interni delle pareti sono trattate con idropittura di colore chiaro.

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

L'unità immobiliare è adeguatamente dotata dal punto di vista impiantistico infatti si è rilevato quanto segue:

- impianto elettrico a norma e sottotraccia.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza interna utile: 4,20 mt nella zona non soppalcata, 2,25 mt in corrispondenza del soppalco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Rimessa via XX_XXX;
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale via XX_XXX;
- **Bene N° 6** - Porzione di Unità Immobiliare Urbana via XX_XXX (XX_XXX, p.lla 2707, sub 18);
- **Bene N° 7** - Porzione di Unità Immobiliare Urbana via XX_XXX (XX_XXX, p.lla 2543, sub 16).

DESCRIZIONE

Il lotto è formato principalmente dai locali costituenti il laboratorio artigianale (**Bene N° 5**) e dalla rimessa in via XX_XXX, (**Bene N° 4**) che come evidenziato, funge da passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte dell'unità immobiliare al XX_XXX, p.lla 65, sub 19 (**Bene N° 5**).

Riguardo i Beni N° 6 e 7, si tratta di due piccole porzioni del cortile facente parte dell'unità immobiliare al XX_XXX, p.lla 65, sub 19 (**Bene N° 5**).

I locali dell'unità immobiliare al XX_XXX, p.lla 65, sub 19 (**Bene N° 5**), censiti al catasto come laboratorio artigianale, di fatto sono adibiti a uso deposito di una attività commerciale dislocata nei locali adiacenti con affaccio su via XX_XXX n° 74 e 76.

L'unità immobiliare è costituita con ingresso da via G. XX_XXX da:

- a) un portico passante con ingresso su via G. XX_XXX (adibito a deposito materiale);
- b) subito superato il portico, in sinistra da un ampio locale, anch'esso adibito a uso deposito;
- c) sulla destra, invece si incontra il cortile (atrio) interno scoperto;
- d) sul lato di fronte al portico passante, è presente una zona delimitata da recinzione metallica, anch'essa utilizzata come deposito materiale.

CARATTERISTICHE ZONA	Zona adiacente al centro storico con presenza di immobili di epoca ottocentesca.
SERVIZI DELLA ZONA	Sono presenti esercizi commerciali di vario genere, scuole, comune, banche, ufficio postale.
CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	Prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Palo del Colle a 7 Km, Giovinazzo a 10 KM, Modugno a 10 Km, XX_XXX a 18 Km.
COLLEGAMENTI PUBBLICI	Ferrovia XX_XXX-XX_XXX gestita dalla XX_XXX, XX_XXX gestore dei servizi di trasporto urbano.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CONFINI

- a Nord confina con le P.Ile 2543, 2707 e 2442;
- a Ovest confina con le P.Ile 2442, 64;
- a Sud confina con la P.Ila 65

CONSISTENZA**BENE N° 4 - RIMESSA - VIA XX_XXX, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito		32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito		400,00 mq	1,00	400,00 mq	3,50/4,30 m	T
Atrio scoperto		216,00	0,02	4,32 mq		
Totale superficie convenzionale:				404,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, pertanto sono messi in vendita nel loro complesso.

La misura della superficie reale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla misura metrica della planimetria catastale.

Per la determinazione della superficie si è adottata la SIL (Superficie interna lorda), con la quale si intende l'area dell'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 mt dal piano del pavimento.

La SIL include:

- ✓ lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.)
- ✓ la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- ✓ i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni.

La SIL non comprende:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali;
- ✓ i balconi, terrazzi e simili;

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- ✓ lo spazio di circolazione verticale o orizzontale (esterno);
- ✓ i vani ad uso comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nella certificazione notarile redatta dal dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di XX_XXX e alle verifiche effettuate dal sottoscritto in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 20.05.2018 il bene oggetto della procedura risulta essere censito:

BENE N° 4 - RIMESSA - VIA XX_XXX, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1983 al 14/12/1984		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 2707 sub 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 mq
Dal 14/12/1984 al 10/10/1991		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 2707 sub 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 mq
Dal 10/10/1991 al		Catasto Fabbricati XX_XXX, Part. 2707 sub 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 mq Superficie catastale Totale: 46 mq Rendita € 123,95 Piano T

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1983 al 14/12/1984		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 65 sub 16 Categoria C3 Cl.2, Cons. 260 mq

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Dal 14/12/1984 al 10/10/1991		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 65 sub 19 Categoria C3 Cl.3, Cons. 363 mq
Dal 10/10/1991 al		Catasto Fabbricati XX_XXX, Part. 65 sub 19 Categoria C3 Cl.3, Cons. 363 mq Superficie catastale Totale: 390 mq Rendita € 1.031,11 Piano T

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2011 al __/__/__		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 2707 sub 18 Categoria AREA URBANA F1 Consistenza 21 mq

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2011 al __/__/__		Catasto Fabbricati XX_XXX Part. 2543 sub 16 Categoria AREA URBANA F1 Consistenza 10 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A XX_XXX (BA)-VIA XX_XXX, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	2707	6		C6	5		32		T	

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	65	19		C3	3	363	390	1031,11	T	

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	2707	18		F1		21				P.T.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A XX_XXX (BA) - VIA XX_XXX

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	2543	16		F1		10			T	

Corrispondenza catastale

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato catastale sussiste.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni staggiti sono pervenuti all'esecutato attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio XX_XXX in data 14.05.2008 n° di Repertorio XX_XXX, Raccolta XX_XXX.

Con il suddetto atto, la piena titolarità dei beni, oggetto dell'esecuzione, è passata dal sig. XX_XXX alla sig.ra XX_XXX.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, nel suo complesso, parti esterne ed interne presentano un sufficiente grado di conservazione e stato manutentivo.

SERVITÙ

Il Bene N° 4 - Rimessa via XX_XXX, precisamente il lastrico solare sovrastante il vano di accesso, è gravato di servitù di calpestio, di sciorinamento di panni e comunque di uso da parte dei Sig. Elia Giuseppe e i suoi aventi causa.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



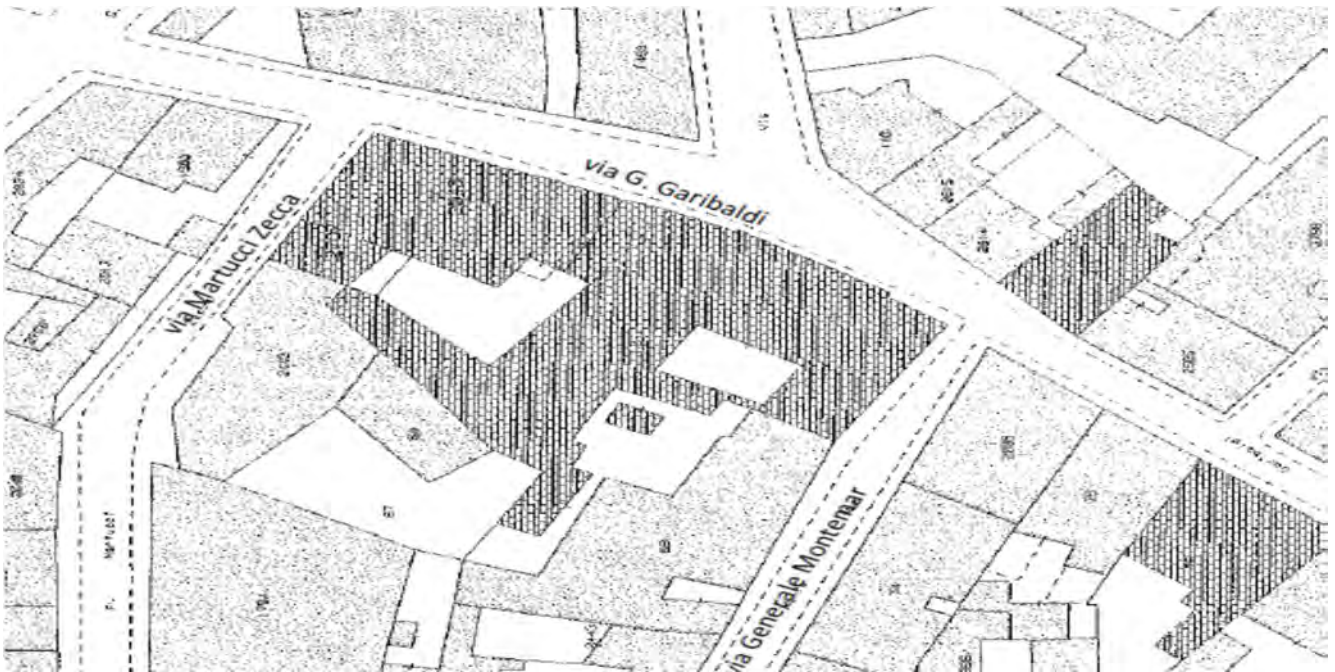
Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il lotto è formato principalmente dai locali costituenti il laboratorio artigianale (**Bene N° 5**) e dalla rimessa in via XX_XXX, (**Bene N° 4**) che come evidenziato, funge da passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte dell'unità immobiliare al XX_XXX, p.lla 65, sub 19 (**Bene N° 5**).

L'unità immobiliare così costituita, oggetto della presente procedura è parte del complesso di edifici delimitati da via XX_XXX, via XX_XXX e via XX_XXX.



Si tratta di una zona adiacente al centro storico con presenza di immobili di epoca otto-novecentesca.

Da quanto riportato sull'atto di provenienza, precedente al testamento olografo, con il quale l'esecutata diveniva proprietaria dei suddetti beni e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XX_XXX, si evince che la costruzione di quanto oggetto della presente procedura, in particolare, relativamente ai **Beni 4 e 5**, risulta essere stata completata in data anteriore al 1° settembre 1967 e non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

Dall'analisi del CDU, estrapolato dai servizi on line, in particolare dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), risulta che:

- a) Visto il P.R.G. adeguato alla L.R. 56/80, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 100 del 24.07.98 e n° 79 del 14.09.99, approvato con prescrizioni della Giunta Regionale n° 2263 del 23.12.03 e successivamente adeguato a tali prescrizioni con atti di Consiglio Comunale n° 26 del 11.02.04 e n° 106 del 30.09.04;
- b) Visti l'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e l'art. 107 del T.U. n° 267/2000;

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

- c) Visti gli atti d'ufficio, sulla base della cartografia disponibile presso il Settore Territorio;
1. secondo il P.R.G. è in Zona omogenea A - A1bis - Area di discreto interesse storico;
 2. secondo il "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.)" approvato con D.G.R. n° 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015 è compreso in Ulteriori contesti paesaggistici: Città consolidata;
 3. secondo la "Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P.": non è assoggettato;
 4. secondo le tavole "Aree escluse dalle norme", ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A. di cui alla "Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. ai sensi dell'art. 5.06 delle N.T.A.": non è assoggettato;
 5. secondo il "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Piano di Bacino della Puglia" approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30 novembre 2005 e successivi aggiornamenti: non è assoggettato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ✓ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Inoltre, dalle indagini svolte presso gli Uffici Tecnici Comunali, è risultato che la costruzione è stata realizzata in forza delle (pratiche n° 42/66 e n° 29/67) e nella piena conformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei citati provvedimenti, che non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle notizie fornite dall'amministrazione condominiale, non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono visibili e rilevabili dall'allegata documentazione fotografica.

I beni aventi caratteristiche tali da poter essere descritti costituenti il LOTTO 4, sono i locali costituenti il laboratorio artigianale (**Bene N° 5**) e la rimessa in via XX_XXX, (**Bene N° 4**) che come evidenziato, funge da passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte dell'unità immobiliare al XX_XXX, p.lla 65, sub 19 (**Bene N° 5**).

Riguardo i **Beni N° 6 e 7**, come già detto, si tratta di due piccole porzioni del cortile facente parte dell'unità immobiliare al XX_XXX, p.lla 65, sub 19 (**Bene N° 5**).

Gli immobili staggiti sono parte integrante di un fabbricato ubicato nel Comune di XX_XXX, posto tra le vie XX_XXX, viaXX_XXX e via Marucci Zecca.

Si tratta di un corpo di fabbrica costituito da diversi edifici, realizzati in epoche diverse comprese tra inizio e tardo novecento.

In particolare l'unità immobiliare con ingresso su viaXX_XXX è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali e da un piano superiore adibito ad appartamenti per civile abitazione.

Le facciate dell'edificio si presentano in buone condizioni.

L'immobile staggito risulta essere un locale al piano terra ad uso deposito dell'attività commerciale dislocata nei locali adiacenti, avente l'accesso da via G. XX_XXX mediante un portico passante, anch'esso utilizzato come locale deposito.

Il locale presenta forma quasi rettangolare, sufficientemente regolare e soffitto con volta a botte.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in muratura ed intonacate a civile in buono stato di manutenzione.

La porta/cancello di ingresso su viaXX_XXX è in ferro a doppia anta.

La pavimentazione del locale è costituita da piastrelle graniglia di cemento.

I rivestimenti interni delle pareti sono trattate con idropittura di colore chiaro.

L'unità immobiliare è adeguatamente dotata dal punto di vista impiantistico infatti si è rilevato quanto segue:

- impianto elettrico a norma in canalizzazioni a vista.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza interna utile: 3,50 mt, 4,30 mt nella zona esterna adiacente all'atrio scoperto, delimitata dalla recinzione in rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- 1) Registrazione contratto: 04.06.2015;
- 2) Scadenza contratto: 01.06.2025;

Canone mensile: si tratta di un contratto di comodato a titolo gratuito

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

PRECISAZIONI

Sono stati espletati dal sottoscritto sopralluoghi ed accertamenti ritenuti necessari ed utili alla determinazione della stima dell'unità immobiliare con il riconoscimento dei dati catastali così come riportati nel catasto fabbricati; della stessa unità immobiliare sono state effettuate le riprese fotografiche ed espletate verifiche metriche in sede dei sopralluoghi effettuati in data 09.01.2018, 18.01.2018 e 31.01.2018.

Accertamenti sono stati svolti presso le Ripartizioni Urbanistica ed Edilizia Privata dei Comuni di XX_xxx e XX_xxx, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione dell'immobile, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; ulteriori accertamenti il sottoscritto ha espletato presso Agenzie Immobiliari locali, studi tecnici e siti internet specializzati, al fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi, utili per la stima dell'immobile in esame.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Metodologia adottata per i lotti n° 1-2-3 e per il n°4 (solo per i Beni 4 e 5).

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetti di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

- 1) documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima, la loro catalogazione e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- 2) formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore degli immobili, moltiplicando la misura della consistenza per il valore unitario precedentemente individuato.

Il criterio indicato al punto 2) è il Market Comparison Approach (M.C.A.), il quale si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe, apportando una serie di aggiustamenti mediante l'applicazione di opportuni "prezzi marginali".

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Non essendo sufficienti, rilevabili o attendibili, caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili nello stesso segmento di mercato e tipologia dell'immobile da stimare, né risultano disponibili borsini immobiliari, sono state prese in considerazione le richieste di prezzo per immobili simili offerti in vendita.

Il valore di riferimento della zona è stato determinato:

- a) LOTTO n° 1: sulla base di n° 6 annunci di vendita riportati su siti online di agenzie immobiliari per immobili simili per tipo e caratteristiche a quest'ultimi è stato applicato un ribasso del 15 % circa corrispondente alla corrispondente alla differenza tra offerta e richiesta che mediamente si raggiunge in questo periodo in fase di reale compravendita.
- b) LOTTO n° 2: sulla base di n° 4 annunci di vendita riportati su siti online di agenzie immobiliari per immobili simili per tipo e caratteristiche a quest'ultimi è stato applicato un ribasso del 15 % circa corrispondente alla corrispondente alla differenza tra offerta e richiesta che mediamente si raggiunge in questo periodo in fase di reale compravendita.
- c) LOTTO n° 3: sulla base di n° 7 annunci di vendita riportati su siti online di agenzie immobiliari per immobili simili per tipo e caratteristiche a quest'ultimi è stato applicato un ribasso del 15 % circa corrispondente alla corrispondente alla differenza tra offerta e richiesta che mediamente si raggiunge in questo periodo in fase di reale compravendita.
- d) LOTTO n° 4 –Bene n° 4: sulla base di n° 4 annunci di vendita riportati su siti online di agenzie immobiliari per immobili simili per tipo e caratteristiche a quest'ultimi è stato applicato un ribasso del 15 % circa corrispondente alla corrispondente alla differenza tra offerta e richiesta che mediamente si raggiunge in questo periodo in fase di reale compravendita.
- e) LOTTO n° 4 –Bene n° 5: sulla base di n° 1 compravendita reale e di n° 2 annunci di vendita riportati su siti online di agenzie immobiliari per immobili simili per tipo e caratteristiche a quest'ultimi è stato applicato un ribasso del 15 % circa corrispondente alla corrispondente alla differenza tra offerta e richiesta che mediamente si raggiunge in questo periodo in fase di reale compravendita.

Metodologia adottata per il lotto n° 4 (solo per i Beni 6 e 7).

Trattandosi di porzioni di Unità Immobiliari Urbane si è ritenuto comunque opportuno attribuire un valore simbolico considerando il valore deliberato dal Comune di XX_XXX per le aree edificabili ricadenti nella zona omogenea tipo A1/ter, pari a € 21,03 a mq.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

A valle delle considerazioni sopra esposte, si sono ottenuti i seguenti risultati estimativi ritenendo opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villino in strada XX_XXX "XX_XXX"

- villino unifamiliare a due piani, seminterrato e rialzato, collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro, facente parte del complesso edilizio denominato "XX_XXX", in località XX_XXX, posto tra strada vicinale XX_XXX e strada comunale XX_XXX composta da un ampio vano e relativi accessori al piano seminterrato e di tre vani e accessori al piano rialzato, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Villino ubicata a XX_XXX (BA) - Viale XX_XXX, edificio Lotto 11.	112,00 mq	630,73 €/mq	€ 70.641,76	100,00	€ 70.641,76
				Totale:	€ 70.641,76

Valore di stima: **€ 70.641,76**

Adeguamenti e correzioni di stima

- Oneri condominiali amm.ne interna => € 834,09;
- Spese sanabilità conformità catastale-urbanistica edilizia => € 3.000,00.

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 3.834,09

Valore finale di stima: € 70.641,76 – € 3.834,09 = € 66.807,67

Con l'abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene:

Valore finale di stima del lotto:

€ 66.807,67 * 0,85 = € 56.786,52 arrotondato in c.t. € 57.000,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 2• **Bene N° 2** - Villetta ubicata a XX_XXX (BA) - Contrada XX_XXX

- villetta unifamiliare a due piani, piano terra e sottotetto, collegati tra loro con una scala con struttura portante in ferro e scalini in legno, facente parte di complesso edilizio ubicato in località Contrada "XX_XXX", nel Comune di XX_XXX.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è la seconda villetta posta a destra per chi accede al lotto dalla strada interna di lottizzazione.

Si compone di: un ampio vano, di ulteriori due vanie e relativi accessori al piano terra e di due vani nel sottotetto, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari, confinante con adiacenti villette in sinistra e destra, strada interna di lottizzazione e altra proprietà.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Villetta ubicata a XX_XXX (BA) - Contrada XX_XXX.	124,00 mq	637,54 €/mq	€ 79.054,96	100,00	€ 79.054,96
				Totale:	€ 79.054,96

Valore di stima: **€ 79.054,96**

Adeguamenti e correzioni di stima

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 0,00

Valore finale di stima: € 79.054,96

Con l'abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene:

Valore finale di stima del lotto:

€ 79.054,96 * 0,85 = € 67.196,72 arrotondato in c.t. € 67.200,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 3• **Bene N° 3** - Rimessa in Borgo XX_XXX

- Rimessa/box auto in XX_XXX distinto col numero interno 3, piano seminterrato superficie mq 17,00 con accessi dalle due rampe di discesa poste sulla via XX_XXX e sulla via XX_XXX XX_XXX civ. 13.

Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 157, Sub. 50, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Rimessa ubicata a XX_XXX (BA) - Borgo XX_XXX.	21,00 mq	837,77 €/mq	€ 17.593,17	100,00	€ 17.593,17
				Totale:	€ 17.593,17

Valore di stima: **€ 17.593,17**

Adeguamenti e correzioni di stima

- Oneri condominiali amm.ne interna => € 0,00;
- Spese sanabilità conformità catastale-urbanistica edilizia => € 3.000,00.

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 3.000,00

Valore finale di stima: € 17.593,17 – € 3.000,00 = € 14.593,17

Con l'abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene:

Valore finale di stima del lotto:

€ 14.593,17 * 0,85 = € 12.404,19 arrotondato in c.t. € 12.500,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 4 (COSTITUITO DAI BENI 4-5-6-7)

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a XX_xxx (BA) - via XX_xxx, piano T

- piccolo locale ubicato al piano terra avente la funzione di passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte del locale deposito riportato in catasto fabbricati del Comune di XX_xxx al XX_xxx, p.lla 65, sub 19 (**BENE 5**).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Porzione d'immobile ubicato a XX_xxx (BA) - via XX_xxx, piano T.	32,00 mq	424,20 €/mq	€ 13.574,40	100,00	€ 13.574,40
				Totale:	€ 13.574,40

Valore di stima: **€ 13.574,40**

Adeguamenti e correzioni di stima

- Oneri condominiali amm.ne interna => € 0,00;

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 0,00

Valore finale di stima: € 13.574,40 – € 0,00 = € 13.574,40

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

• **Bene N° 5** - Deposito ubicato a XX_XXX (BA) - via XX_XXX, piano T

- locale ad uso deposito, con accesso da via XX_XXX, mediante un portico passante e dal precedente accesso carrabile descritto al **BENE 4**, con adiacente cortile scoperto, unita di fatto alle due porzioni di Unità Immobiliare Urbana censite al Catasto fabbricati del Comune di XX_XXX al XX_XXX, p.lla 2543, sub 16 e p.lla 2707, sub 18 aventi rispettivamente una superficie catastale di 10 mq e 21 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Deposito ubicato a XX_XXX (BA) - via XX_XXX, piano T.	404,00 mq	410,90 €/mq	€ 166.003,60	100,00	€ 166.003,60
				Totale:	€ 166.003,60

Valore di stima: **€ 166.003,60**

Adeguamenti e correzioni di stima

➤ Oneri condominiali amm.ne interna => € 0,00;

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 0,00

Valore finale di stima: € 166.003,60 – € 0,00 = € 166.003,60

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

• **Bene N° 6** - Porzione di Unità Immobiliare Urbana

- porzione di Unità Immobiliare Urbana censita al Catasto fabbricati del Comune di XX_XXX al XX_XXX, p.lla 2707, sub 18 avente una superficie catastale di 21 mq, unita di fatto al locale ad uso deposito, con accesso da via XX_XXX (**BENE 5**).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Porzione di Unità Immobiliare Urbana ubicato a XX_XXX (BA) - via XX_XXX, piano T.	21,00 mq	21,03 €/mq	€ 441,63	100,00	€ 441,63
				Totale:	€ 441,63

Valore di stima: **€ 441,63**

Valore finale di stima: **€ 441,63**

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

• **Bene N° 7** - Porzione di Unità Immobiliare Urbana

- porzione di Unità Immobiliare Urbana censita al Catasto fabbricati del Comune di XX_XXX al XX_XXX, p.lla 2543, sub 16 avente una superficie catastale di 10 mq, unita di fatto al locale ad uso deposito, con accesso da via XX_XXX (**BENE 5**).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Porzione di Unità Immobiliare Urbana ubicato a XX_XXX (BA) - via XX_XXX, piano T.	10,00 mq	21,03 €/mq	€ 210,30	100,00	€ 210,30
				Totale:	€ 210,30

Valore di stima: **€ 210,30**

Valore finale di stima: **€ 210,30**

Valore finale di stima del lotto:

- ✓ Valore Bene N° 4 13.574,40;
- ✓ " " N° 5 166.003,60;
- ✓ " " N° 6 441,63;
- ✓ " " N° 7 210,30

Totale LOTTO 4 180.229,93

Con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene:

€ 180.229,93 * 0,85 = € 153.195,44 arrotondato in c.t. € 153.200,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di XX_XXX aggiornate al 21.05.2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a XX_XXX il 31/08/2007
Reg. gen. XX_XXX - Reg. part. XX_XXX
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI s.p.a.
Contro XX_XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: XX_XXX
Data: 24/08/2007
N° repertorio: XX_XXX
N° raccolta: XX_XXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a XX_XXX il 13/12/2016
Reg. gen. XX_XXX - Reg. part. XX_XXX
Importo: € 428.000,00
A favore di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI XX_XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 427.581,13
Rogante: TRIBUNALE DI XX_XXX
Data: 03/11/2016
N° repertorio: XX_XXX

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a XX_XXX il 17/02/2017
Reg. gen. XX_XXX - Reg. part. 4586
Quota: 1/1
A favore di ITAP s.p.a.
Contro XX_XXX
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a XX_XXX il 14/04/2017
Reg. gen. XX_XXX - Reg. part. XX_XXX

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

A favore di banco di Napoli s.p.a.
 Contro XX_xxx
 Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a XX_xxx il 26/07/2017
 Reg. gen. XX_xxx - Reg. part. XX_xxx
 Quota: 1/1
 A favore di BANCA CREDITO COOP.VO ULIVI TERRA DI XX_XXX SCRL
 Contro XX_xxx
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Ipoteca volontaria iscritta a XX_xxx il 31.08.2007 Reg. gen. XX_xxx - Reg. part. XX_xxx => € **35,00;**
- Ipoteca giudiziale iscritto a XX_xxx il 13.12.2016 Reg. gen. XX_xxx - Reg. part. XX_xxx => € **2.234,00;**
- Pignoramento Immobili trascritto a XX_xxx il 17.02.2017 Reg. gen. XX_xxx Reg. part. 4586 => € **262,00;**
- Pignoramento Immobili trascritto a XX_xxx il 14.04.2017 Reg. gen. XX_xxx Reg. part. XX_xxx => € **262,00;**
- Pignoramento Immobili trascritto a XX_xxx il 26.07.2017 Reg. gen. XX_xxx Reg. part. XX_xxx => € **262,00;**

Per un totale di € 3.055,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

XX_xxx, li 28.06.2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 ing. Corvo Stefano



Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. Perizie di stima Lotti 1-2-3-4
2. Provenienza beni
3. Planimetrie catastali
4. Ispezione Ipotecaria
5. Documentazione UTC
6. Verbali operazioni peritali
7. Contratti di locazione
8. Copia ricevute R.R

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a XX_xxx (BA) - Viale XX_xxx, edificio Lotto 11.

Villa unifamiliare ubicata in località XX_xxx, facente parte del complesso edilizio posto tra Strada Vicinale XX_xxx e Strada Comunale XX_xxx, comprendente numero ventitré lotti, tutti composti da due villette tra esse adiacenti ed aventi accesso dalla strada di lottizzazione interna al complesso edilizio denominato "XX_xxx". L'unità immobiliare risulta costituita da piano seminterrato e piano rialzato, tra loro collegati da scala a chiocciola in ferro, con annesso giardino pertinenziale e corrispondenti lastrici solari sovrastanti. Identificato al catasto Fabbricati - XX_xxx, Part. 121, Sub.2, Categoria A7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a XX_xxx (BA) - Contrada XX_xxx

Villino in XX_xxx in contrada "XX_XXX" composto da 3 vani, costituito da piano terra e 1° piano con sovrastanti lastrici solari. Identificato al catasto Fabbricati - XX_xxx, Part. 213, Categoria A7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 67.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a XX_xxx (BA) - Borgo XX_xxx.

Box auto in XX_xxx distinto col numero interno 3, piano seminterrato superficie mq 17,00 con accessi dalle due rampe di discesa poste sulla via XX_xxx e sulla via XX_xxx XX_xxx civ. 13.

Identificato al catasto Fabbricati - XX_xxx, Part. 157, Sub. 50, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 12.500,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a XX_xxx (BA) - via XX_xxx, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati -Fg.49, Part. 2707, Sub. 6, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a XX_xxx (BA) - via XX_xxx, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - XX_xxx, Part. 65, Sub. 19 Categoria C3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a XX_xxx (BA) - via XX_xxx

Ditta priva di titolo legale reso pubblico, porzione di Unità Immobiliare Urbana, unita di fatto con quella censita al XX_xxx, p.lla 65, sub 19, come risulta dalla variazione del 07.06.2011 prot. n° XX_XXX (33571.1/2011).

Identificato al catasto Fabbricati - XX_xxx, Part. 2707, Sub. 18, Categoria F1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a XX_xxx (BA) - via XX_xxx

Ditta priva di titolo legale reso pubblico, porzione di Unità Immobiliare Urbana, unita di fatto con quella censita al XX_xxx, p.lla 65, sub 19, come risulta dalla variazione del 07.06.2011 prot. n° XX_XXX (33575.1/2011).

Identificato al catasto Fabbricati - XX_xxx, Part. 2543, Sub. 16, Categoria F1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € € 153.200,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 536/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	XX_XXX (BA) - Viale XX_XXX, edificio Lotto 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 121, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta un buono stato di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Villa unifamiliare ubicata in località XX_XXX, facente parte del complesso edilizio posto tra Strada Vicinale XX_XXX e Strada Comunale XX_XXX, comprendente numero ventitré lotti, tutti composti da due villette tra esse adiacenti ed aventi accesso dalla strada di lottizzazione interna al complesso edilizio denominato "XX_XXX". L'unità immobiliare risulta costituita da piano seminterrato e piano rialzato, tra loro collegati da scala a chiocciola in ferro, con annesso giardino pertinenziale e corrispondenti lastrici solari sovrastanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.200,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	XX_XXX (BA) - Contrada XX_XXX		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 213, Categoria A7	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, nel suo complesso, parti esterne ed interne presenta un buon grado di conservazione e un buon stato manutentivo.		
Descrizione:	Villino in XX_XXX in contrada "XX_XXX" composto da 3 vani, costituito da piano terra e 1° piano con sovrastanti lastrici solari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	XX_XXX (BA) - Borgo XX_XXX		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 157, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, nel suo complesso, parti esterne ed interne presenta un buon grado di conservazione e un buon stato manutentivo.		
Descrizione:	Box auto in XX_XXX distinto col numero interno 3, piano seminterrato superficie mq 17,00 con accessi dalle due rampe di discesa poste sulla via XX_XXX e sulla via XX_XXX XX_XXX civ. 13		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 4- PREZZO BASE D'ASTA: € 153.200,00

Bene N° 4 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	XX_XXX (BA) - via XX_XXX, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 2707, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Descrizione:	Piccolo locale ubicato al piano terra avente la funzione di passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte del locale deposito riportato in catasto fabbricati del Comune di XX_XXX al XX_XXX, p.lla 65, sub 19		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	XX_XXX (BA) - via XX_XXX, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 65, Sub. 19, Categoria C3	Superficie	404,00 mq
Descrizione:	Laboratorio artigianale via XX_XXX, nonché aree urbane (interne alla p.lla 65 sub 19), p.lla 2707, sub 18 e p.lla 2543, sub 16		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	XX_XXX (BA) - via XX_XXX		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 2707, Sub. 18, Categoria F1, Graffato P.T.	Superficie	21,00 mq
Descrizione:	Ditta priva di titolo legale reso pubblico, porzione di Unità Immobiliare Urbana, unita di fatto con quella censita al XX_XXX, p.lla 65, sub 19, come risulta dalla variazione del 07.06.2011 prot. n° XX_XXX (33571.1/2011).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	XX_XXX (BA) - via XX_XXX		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - XX_XXX, Part. 2543, Sub. 16, Categoria F1	Superficie	10,00 mq
Descrizione:	Ditta priva di titolo legale reso pubblico, porzione di Unità Immobiliare Urbana, unita di fatto con quella censita al XX_XXX, p.lla 65, sub 19, come risulta dalla variazione del 07.06.2011 prot. n° XX_XXX (33575.1/2011).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a XX_xxx il 31/08/2007
Reg. gen. XX_xxx - Reg. part. XX_xxx
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI s.p.a.
Contro XX_xxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: XX_xxx
Data: 24/08/2007
N° repertorio: XX_xxx
N° raccolta: XX_xxx
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a XX_xxx il 13/12/2016
Reg. gen. XX_xxx - Reg. part. XX_xxx
Importo: € 428.000,00
A favore di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI XX_XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 427.581,13
Rogante: TRIBUNALE DI XX_XXX
Data: 03/11/2016
N° repertorio: XX_xxx

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a XX_xxx il 17/02/2017
Reg. gen. XX_xxx - Reg. part. 4586
Quota: 1/1
A favore di ITAP s.p.a.
Contro XX_xxx
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a XX_xxx il 14/04/2017
Reg. gen. XX_xxx - Reg. part. XX_xxx
A favore di banco di Napoli s.p.a.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dr. Michele De Palma

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Contro XX_XXX
Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a XX_XXX il 26/07/2017

Reg. gen. XX_XXX - Reg. part. XX_XXX

Quota: 1/1

A favore di BANCA CREDITO COOP.VO ULIVI TERRA DI XX_XXX SCRL

Contro XX_XXX

Formalità a carico della procedura

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it





TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 536/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo

Correzioni ed integrazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
disposte dal G.E. in data 29.05.2019

BANCA CREDITO COOP.VO ULIVI TERRA DI BARI SCRL
Partita IVA: 00274050723

Contro

C.T.U.
Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

INCARICO

In data 29.05.2019, l'Ill.mo G.E., letta l'istanza presentata dal Delegato in data 15.04.2019:

Disponeva:

1. la riunione parziale della procedura in oggetto a quella iscritta al n° 270/2017 R.G.E.;
2. che il sottoscritto Ing. Stefano Corvo, Esperto ex art. 568 c.p.c., entro la già fissata data del 26.06.2019, depositi l'estratto del certificato di matrimonio, all'esito del quale procedere alla eventuale vendita dei lotti 1 e 3, nonché corregga la perizia nei sensi esposti dal Delegato, in relazione alla provenienza degli immobili di cui ai nn° 1.1 e 1.3;

Rinviava:

3. alla già fissata udienza del 26.06.2019 per le disposizioni ex art. 164 bis disp. Att. C.p.c. in relazione ai beni 1.4 e 1.5, nonché per disporre ex art. 567, co.3, c.p.c. sulla correzione dell'errore materiale dell'atto pubblico, a carico del precedente, in relazione al solo bene 1.3 e per le ulteriori disposizioni sulla vendita.

PREMESSA

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. al precedente punto 2, il sottoscritto ha:

- a. richiesto ed ottenuto dall'Ufficio anagrafe del Comune di Bitonto "l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio";
- b. effettuato le integrazioni/correzioni delle errate provenienze dei beni 1.1 e 1.3 e rideterminato la composizione e il valore del Lotto 4, in considerazione del solo bene 1.3.

Per quanto sopra esposto in capo alla presente procedura resterebbero i Lotti n° 1 e n° 3 e relativamente al Lotto n° 4, il solo bene 1.3.

Di seguito si ripropone la struttura della perizia, in relazione ai Lotti e beni residuali con le integrazioni/correzioni richieste, tralasciando quanto precedentemente esposto nell'elaborato peritale depositato in data 28.06.2018.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Villino in strada Spinzillo "Villaggio borgo degli ulivi"

DESCRIZIONE

Si tratta di una villetta unifamiliare a due piani, seminterrato e rialzato, collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro, facente parte del complesso edilizio denominato "Borgo degli Ulivi", in località Quasano, posto tra strada vicinale Spinzillo e strada comunale Pedali della Murgia, costituito da n° 23 lotti, tutti composti da due villette unifamiliari tra esse adiacenti.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte del lotto n° 11 e precisamente si tratta della villetta posta a destra per chi accede al lotto dalla strada interna di lottizzazione.

Si compone di: un ampio vano e relativi accessori al piano seminterrato e di tre vani e accessori al piano rialzato, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari, confinante con adiacente simile villetta unifamiliare, strada interna di lottizzazione e altra proprietà.

CARATTERISTICHE ZONA	Zona periferica, traffico scarso, affaccio su strada di lottizzazione interna dotata di spazi adibiti a parcheggio
SERVIZI DELLA ZONA	Non sono presenti esercizi commerciali di vario genere, scuole, ufficio postale, ospedale.
CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	Prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Quasano a 2 Km, Bitonto a 25 KM, Bari a 36 Km.
COLLEGAMENTI PUBBLICI	Nessuno

CONFINI

➤ Per memoria

CONSISTENZA

➤ Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

➤ Per memoria

DATI CATASTALI

➤ Per memoria

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene staggito è pervenuto all'esecutata attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio Amelia Carpinelli in data 14.05.2008, n° di Repertorio 24177, Raccolta 8755.

Con il suddetto atto, la piena titolarità del bene, oggetto dell'esecuzione, è passato dal sig. alla sig.ra

STATO CONSERVATIVO

➤ Per memoria

PARTI COMUNI

➤ Per memoria

SERVITÙ

➤ Per memoria

REGOLARITÀ EDILIZIA

➤ Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

➤ Per memoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

➤ Per memoria

STATO DI OCCUPAZIONE

➤ Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Rimessa in borgo San Francesco, 13.

DESCRIZIONE

Piccolo locale costituente una porzione del fabbricato edificato in località Borgo San Francesco, compreso tra le vie Nuzzo Barba, civ. 18 e via Frate Luca da Bitonto civ. 13, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro scale, denominate rispettivamente scala "A", scala "B", scala "C" e scala "D", ubicato al piano scantinato al quale si accede e recede rispettivamente da due rampe di discesa site su via Nuzzo Barba, civ. 18 e via Frate Luca da Bitonto civ. 13.

Il locale è adibito a piccolo laboratorio avente una superficie di circa 17 mq, ed è distinto col numero interno 3, confina con vano ascensore, corridoio condominiale e con altri due locali distinti con i numeri interni, due e quattro.

CARATTERISTICHE ZONA	Zona semi-centrale, traffico discreto, affaccio spazio comune condominiale al piano interrato.
SERVIZI DELLA ZONA	Sono presenti esercizi commerciali di vario genere, scuole.
CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	Prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Palo del Colle a 7 Km, Giovinazzo a 10 KM, Modugno a 10 Km, Bari a 18 Km.
COLLEGAMENTI PUBBLICI	Ferrovia Bari-Barletta gestita dalla Ferrotramviaria, A.S.V. gestore dei servizi di trasporto urbano.

CONFINI

- Per memoria

CONSISTENZA

- Per memoria

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

DATI CATASTALI

- Per memoria

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene staggito è pervenuto all'esecutata:

- per ½ in forza dell'atto di Vendita, n° rep. 21032, racc. 3557 del 16.10.1981 a firma del Notaio Remigio Perchinunno a favore del sig. _____, coniuge dell'esecutata, in virtù del fatto, che come risulta dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, sino alla data del 18.12.1985, da parte dei coniugi _____ non sono state stipulate Convenzioni matrimoniali, né tantomeno dichiarazioni di entrambi contrarie alla comunione dei beni;
- per ½ attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio Amelia Carpinelli in data 14.05.2008 n° di Repertorio 24177, Raccolta 8755.

Con i suddetti atti, la piena titolarità del bene, oggetto dell'esecuzione, è passato dal sig. _____ alla sig.ra _____.

STATO CONSERVATIVO

- Per memoria

SERVITÙ

- Per memoria

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Per memoria

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

➤ Per memoria

STATO DI OCCUPAZIONE

➤ Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Rimessa via Martucci Zecca, 10;

DESCRIZIONE

Il lotto è formato dalla rimessa in via Martucci Zecca, 10, che come evidenziato, funge da passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte dell'unità immobiliare al Fg. 49, p.lla 65, sub 19.

CARATTERISTICHE ZONA	Zona adiacente al centro storico con presenza di immobili di epoca ottonecentesca.
SERVIZI DELLA ZONA	Sono presenti esercizi commerciali di vario genere, scuole, comune, banche, ufficio postale.
CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	Prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Palo del Colle a 7 Km, Giovinazzo a 10 KM, Modugno a 10 Km, Bari a 18 Km.
COLLEGAMENTI PUBBLICI	Ferrovia Bari-Barletta gestita dalla Ferrotramviaria, A.S.V. gestore dei servizi di trasporto urbano.

CONFINI

- Per memoria

CONSISTENZA

- Per memoria

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Per memoria

DATI CATASTALI

- Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni staggiti sono pervenuti all'esecutata attraverso atto pubblico, compravendita a rogito del Notaio Alfredo Polito in data 10.10.1991 n° di Repertorio 209729, Raccolta 18165.

Con il suddetto atto, la piena titolarità dei beni, oggetto dell'esecuzione, è passata dai sigg.

nato a Bitonto il 05.02.1930 e nato a alla sig.ra
in regime di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

- Per memoria

SERVITÙ

- Per memoria

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Per memoria

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Per memoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Per memoria

STATO DI OCCUPAZIONE

- Per memoria

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

STIMA

LOTTO 1

- Villino in strada Spinzillo "Villaggio borgo degli ulivi".

Villino unifamiliare a due piani, seminterrato e rialzato, collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro, facente parte del complesso edilizio denominato "Borgo degli Ulivi", in località Quasano, posto tra strada vicinale Spinzillo e strada comunale Pedali della Murgia composta da un ampio vano e relativi accessori al piano seminterrato e di tre vani e accessori al piano rialzato, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Villino ubicata a Toritto (BA) - Viale Spinzillo, edificio Lotto 11.	112,00 mq	630,73 €/mq	€ 70.641,76	100,00	€ 70.641,76
				Totale:	€ 70.641,76

Valore di stima: **€ 70.641,76**

Adeguamenti e correzioni di stima

- Oneri condominiali amm.ne interna => € 834,09;
- Spese sanabilità conformità catastale-urbanistica edilizia => € 3.000,00.

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 3.834,09

Valore finale di stima: € 70.641,76 – € 3.834,09 = € 66.807,67

Con l'abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene:

Valore finale di stima del lotto:

€ 66.807,67 * 0,85 = € 56.786,52 arrotondato in c.t. € 57.000,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 3

• Rimessa in Borgo San Francesco, 13

Rimessa/box auto in Bitonto distinto col numero interno 3, piano seminterrato superficie mq 17,00 con accessi dalle due rampe di discesa poste sulla via Nuzzo Barba civ. 18 e sulla via Frate Luca da Bitonto civ. 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 157, Sub. 50, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Rimessa ubicata a Bitonto (BA) - Borgo San Francesco, 13.	21,00 mq	837,77 €/mq	€ 17.593,17	100,00	€ 17.593,17
				Totale:	€ 17.593,17

Valore di stima: **€ 17.593,17**

Adeguamenti e correzioni di stima

- Oneri condominiali amm.ne interna => € 0,00;
- Spese sanabilità conformità catastale-urbanistica edilizia => € 3.000,00.

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 3.000,00

Valore finale di stima: € 17.593,17 – € 3.000,00 = € 14.593,17

Con l'abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene:

Valore finale di stima del lotto:

€ 14.593,17 * 0,85 = € 12.404,19 arrotondato in c.t. € 12.500,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 4

- Porzione d'immobile ubicato a Bitonto (BA) - via Martucci Zecca, 10, piano T

Piccolo locale ubicato al piano terra avente la funzione di passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte del locale deposito riportato in catasto fabbricati del Comune di Bitonto al Fg. 49, p.lla 65, sub 19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene - Porzione d'immobile ubicato a Bitonto (BA) - via Martucci Zecca, 10, piano T.	32,00 mq	424,20 €/mq	€ 13.574,40	100,00	€ 13.574,40
				Totale:	€ 13.574,40

Valore di stima: **€ 13.574,40**

Adeguamenti e correzioni di stima

- Oneri condominiali amm.ne interna => € 0,00;

Totale per adeguamenti e correzioni di stima: € 0,00

Valore finale di stima: € 13.574,40 – € 0,00 = € 13.574,40

Con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene:

€ 13.574,40 * 0,85 = € 11.538,24 arrotondato in c.t. € 11.500,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione ad integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 28.06.2018 presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 24.06.2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Corvo Stefano



Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
2. Provenienza beni:
 - 2.1 Atto di Vendita, rep. 21032, racc. 3557 del 16.10.1981 a firma del Notaio Remigio Perchinunno;
 - 2.2 Atto di Divisione, rep. 130510, racc. 11014 del 14.12.1984 a firma del Notaio Alfredo Polito;
 - 2.3 Atto di Compravendita, rep. 209729, racc. 18165 del 10.10.1991 a firma del Notaio Alfredo Polito;
 - 2.4 Atto di Compravendita, rep. 25006, racc. 8704 del 20.01.1993 a firma del Notaio Luigi Oliva;
 - 2.5 Testamento Olografo, Rep. tra vivi n° 24177, racc. 8755 a firma del Notaio Amelia Carpinelli.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Villino ubicato a Toritto (BA) - Viale Spinzillo, edificio Lotto 11.

Villa unifamiliare ubicata in località Quasano, facente parte del complesso edilizio posto tra Strada Vicinale Spinzillo e Strada Comunale Pedali della Murgia, comprendente numero ventitré lotti, tutti composti da due villette tra esse adiacenti ed aventi accesso dalla strada di lottizzazione interna al complesso edilizio denominato "Poggio degli Ulivi". L'unità immobiliare risulta costituita da piano seminterrato e piano rialzato, tra loro collegati da scala a chiocciola in ferro, con annesso giardino pertinenziale e corrispondenti lastrici solari sovrastanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 121, Sub.2, Categoria A7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 3

- Deposito ubicato a Bitonto (BA) - Borgo San Francesco, 13.

Box auto in Bitonto distinto col numero interno 3, piano seminterrato superficie mq 17,00 con accessi dalle due rampe di discesa poste sulla via Nuzzo Barba civ. 18 e sulla via Frate Luca da Bitonto civ. 13. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 157, Sub. 50, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 12.500,00

LOTTO 4

- Porzione d'immobile ubicato a Bitonto (BA) - via Martucci Zecca, 10, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati -Fg.49, Part. 2707, Sub. 6, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 11.500,00

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 536/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

- Villetta			
Ubicazione:	Toritto (BA) - Viale Spinzillo, edificio Lotto 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 121, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta un buono stato di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Villa unifamiliare ubicata in località Quasano, facente parte del complesso edilizio posto tra Strada Vicinale Spinzillo e Strada Comunale Pedali della Murgia, comprendente numero ventitré lotti, tutti composti da due villette tra esse adiacenti ed aventi accesso dalla strada di lottizzazione interna al complesso edilizio denominato "Poggio degli Ulivi". L'unità immobiliare risulta costituita da piano seminterrato e piano rialzato, tra loro collegati da scala a chiocciola in ferro, con annesso giardino pertinenziale e corrispondenti lastrici solari sovrastanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00

- Deposito			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - Borgo San Francesco, 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 157, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, nel suo complesso, parti esterne ed interne presenta un buon grado di conservazione e un buon stato manutentivo.		
Descrizione:	Box auto in Bitonto distinto col numero interno 3, piano seminterrato superficie mq 17,00 con accessi dalle due rampe di discesa poste sulla via Nuzzo Barba civ. 18 e sulla via Frate Luca da Bitonto civ. 13		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4- PREZZO BASE D'ASTA: € 11.500,00

- Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - via Martucci Zecca, 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2707, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Descrizione:	Piccolo locale ubicato al piano terra avente la funzione di passo carrabile per permettere un secondo accesso al cortile scoperto facente parte del locale deposito riportato in catasto fabbricati del Comune di Bitonto al Fg. 49, p.lla 65, sub 19		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Bari il 31/08/2007
Reg. gen. 48328 - Reg. part. 10882
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI s.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Amelia Carpinelli
Data: 24/08/2007
N° repertorio: 23950
N° raccolta: 8564
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Bari il 13/12/2016
Reg. gen. 7853 - Reg. part. 51287
Importo: € 428.000,00
A favore di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 427.581,13
Rogante: TRIBUNALE DI BARI
Data: 03/11/2016
N° repertorio: 1201

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Bari il 17/02/2017
Reg. gen. 6434 - Reg. part. 4586
Quota: 1/1
A favore di ITAP s.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Bari il 14/04/2017
Reg. gen. 15507 - Reg. part. 11016
A favore di banco di Napoli s.p.a.

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

C.T.U.: ing. Stefano Corvo

Contro
Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 26/07/2017

Reg. gen. 32032 - Reg. part. 22626

Quota: 1/1

A favore di BANCA CREDITO COOP.VO ULIVI TERRA DI BARI SCRL

Contro

Formalità a carico della procedura

Ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo10307@pec.ordingbari.it



STIMA LOTTO 1

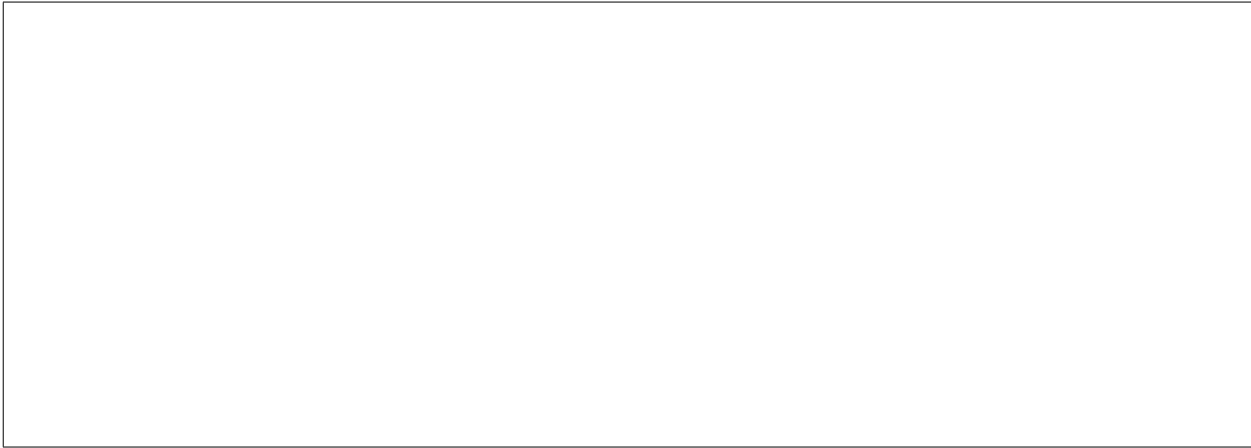
ing. Stefano Corvo



R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE

**Immobile in Strada Spinzillo - Toritto -
BARI**



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

UBICAZIONE

Indirizzo: Strada Spinzillo

Comune: Toritto

Provincia: BARI

Latitudine: 40.969106 - Longitudine: 16.566176



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Provincia **BARI** Comune **Toritto** Tipo unità
Sezione Foglio **35** Particella **121** Subalterno **2**

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria Micro Zona Categoria **A/7** Classe **1** Consistenza **6,5** Superficie catastale **124** Rendita catastale **386,05**

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità Classe ha a ca Superficie Reddito Dominicale Reddito Agrario

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune
Foglio **35** Particella **121** Denominatore Tipo particella



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	35	Particella	121	Sub.	2	Cat.	A/7

CONSTATAZIONI

Anno di costruzione o ristrutturazione Anni di vetustà

Descrizione

villetta unifamiliare a due piani, seminterrato e rialzato, collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro, facente parte del complesso edilizio denominato "Borgo degli Ulivi", in località Quasano, posto tra strada vicinale Spinzillo e strada comunale Pedali della Murgia, costituito da n° 23 lotti, tutti composti da due villette unifamiliari tra esse adiacenti.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte del lotto n° 11 e precisamente si tratta della villetta posta a destra per chi accede al lotto dalla strada interna di lottizzazione.

Si compone di: un ampio vano e relativi accessori al piano seminterrato e di tre vani e accessori al piano rialzato, con annesso giardino pertinenziale e i corrispondenti lastrici solari, confinante con adiacente simile villetta unifamiliare, strada interna di lottizzazione e altra proprietà.

Titolarità

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene staggito è pervenuto all'esecutato attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio Amelia Carpinelli in data 14.05.2008 n° di Repertorio 24177, Raccolta 8755. Con il suddetto atto, la piena titolarità del bene, oggetto dell'esecuzione, è passato dal sig. alla sig.ra .

Conformità catastale

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato catastale, non sussiste, in quanto si è constatato che sia al piano seminterrato che al piano rialzato, sono stati realizzati due vani ad uso ripostiglio sui rispettivi balconi. Tali difformità dovranno essere sanate sia dal punto di vista catastale che della regolarità urbanistica-edilizia.

Legittimità edilizia e urbanistica

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte del complesso edilizio realizzato nel comune di Toritto, in località "Quasano" ubicato tra Strada Vicinale Spinzillo e Strada Comunale Pedali della Murgia, costituito da n° 23 lotti, ognuno formato da n° 2 villette unifamiliari tra esse adiacenti.

Il complesso è stato realizzato parte su suolo riportato in catasto al Fg. 35, p.lle 115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-128 e 131 di proprietà del sig. Rinaldi Domenico e parte su suolo riportato in catasto al Fg. 35, p.lle 129-130-132-133-134-135-136-137-138-141-142 e 143 sempre di proprietà dello stesso Rinaldi.

I dante causa del sig. Rinaldi, in data 05.07.1986, hanno stipulato con il comune di Toritto una convenzione di lottizzazione relativamente ai suoli suindicati, registrata a Bari il 22.07.1986 al n° 14103/1 e trascritta il 02.08.1986 al n° 25796.

In base alle indagini svolte la costruzione dell'unità immobiliare oggetto della procedura è stata realizzata in forza ed in conformità al progetto approvato ed alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Toritto, n° 24 del 03.05.1989 e successiva concessione in sanatoria per variante in corso d'opera in data 09.12.1992.

Inoltre, dalle indagini svolte è risultato che la costruzione è stata realizzata in piena conformità alle

Constatazioni - Pagina 1



R.G.E. n° 536/2017

CONSTATAZIONI

norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei citati provvedimenti, che non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio.

Come accennato in precedenza, lo stato attuale riscontrato in fase di accesso non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, infatti si è riscontrata la realizzazione di n° 2 ripostigli sia sul balcone posto al piano seminterrato che su quello al piano rialzato.

Pertanto si ravvisa l'esistenza di opere edilizie interne (lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione) realizzate senza titoli abilitativi.

Al fine della sanabilità del bene oggetto di stima si possono seguire le seguenti procedure, tra loro alternative:

- a) Richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;
- b) Inoltro di istanza in sanatoria a mezzo CILA con indicazione di "lavori già realizzati".

Per entrambe le procedure si dovrà tenere conto oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art.37 comma 4 del DPR 380/01.

Le spese per la sanabilità del bene si stimano in via approssimativa in:

- 1) Sanzione e/o oblazione, spese tecniche professionali e spese di istruttoria, denuncia di variazione per diversa distribuzione interna al catasto: € 3.000,00

Efficienza energetica

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Conformità degli impianti

- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile come da certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile del Servizio del comune di Toritto in data 16.02.1999.

Limiti e assunzioni

Sono stati espletati dal sottoscritto sopralluoghi ed accertamenti ritenuti necessari ed utili alla determinazione della stima dell'unità immobiliare con il riconoscimento dei dati catastali così come riportati nel catasto fabbricati; della stessa unità immobiliare sono state effettuate le riprese fotografiche ed espletate verifiche metriche in sede dei sopralluoghi effettuati in data 09.01.2018, 18.01.2018 e 31.01.2018.

Accertamenti sono stati svolti presso le Ripartizioni Urbanistica ed Edilizia Privata dei Comuni di Bitonto e Toritto, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione dell'immobile, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; ulteriori accertamenti il sottoscritto ha espletato presso Agenzie Immobiliari locali, studi tecnici e siti internet specializzati, al fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi, utili per la stima dell'immobile in esame.



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

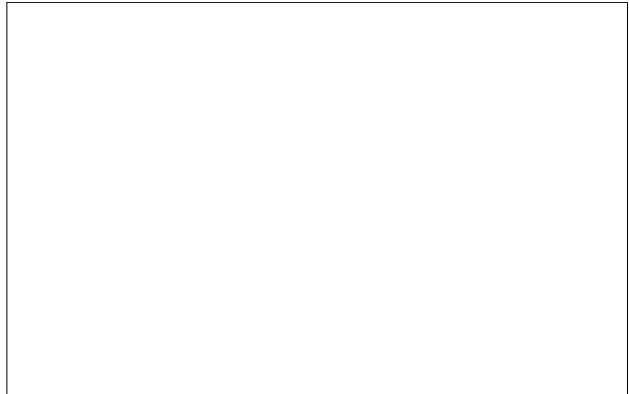
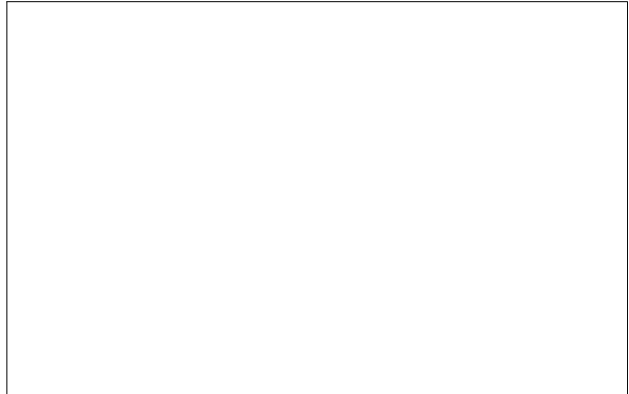
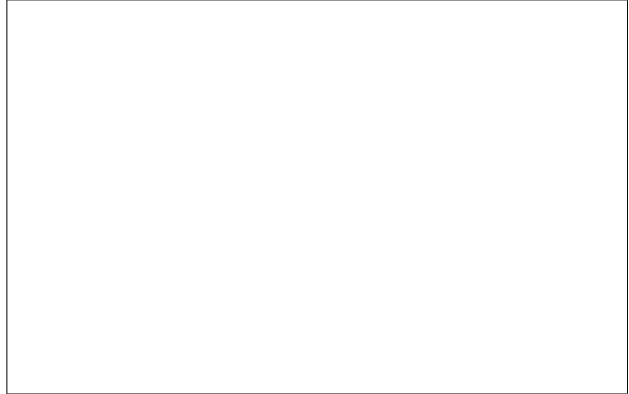
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

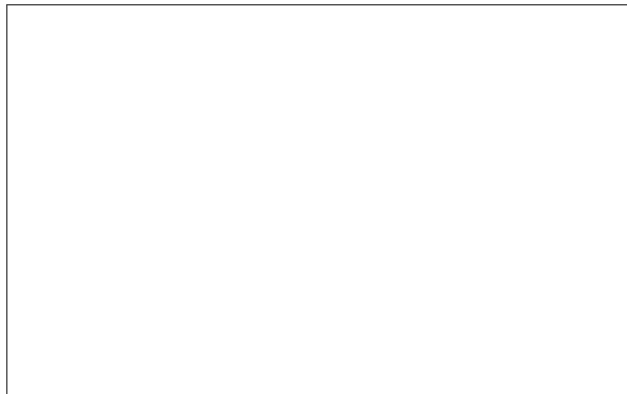
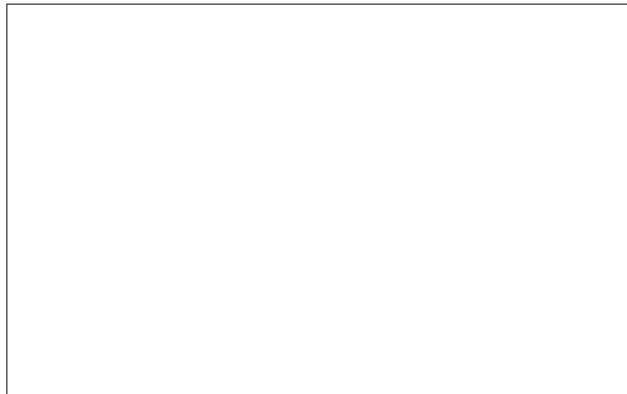
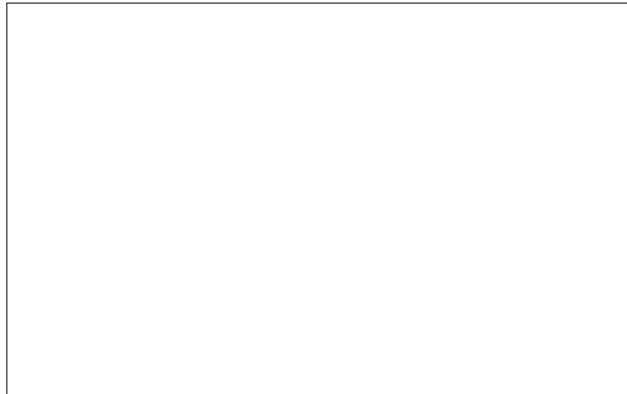
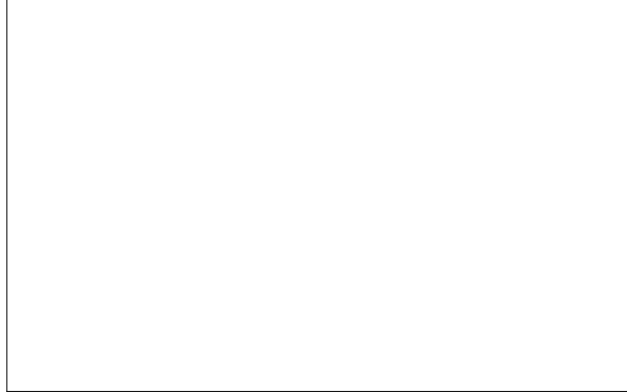
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

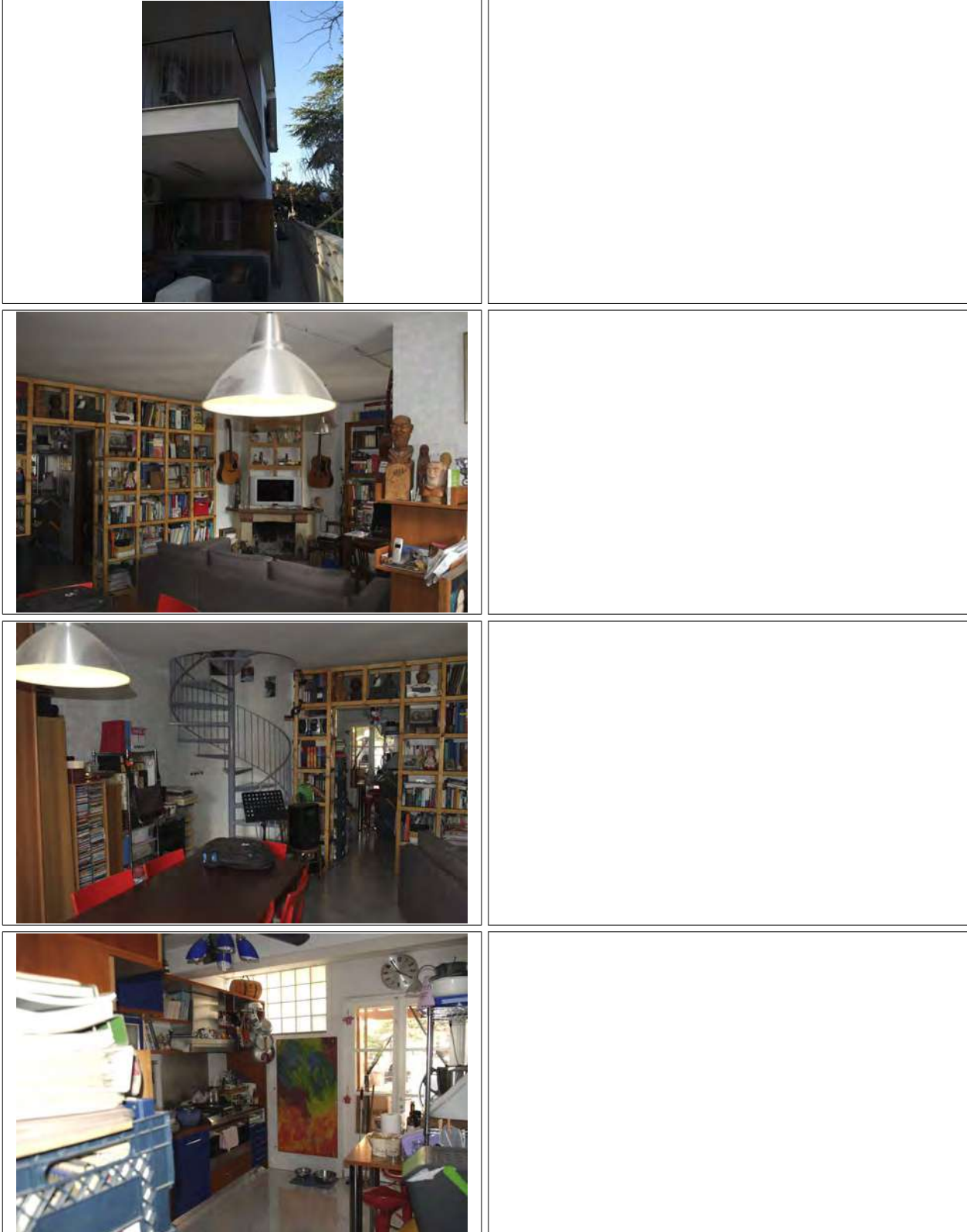
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE



Fotografie - Pagina 3



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

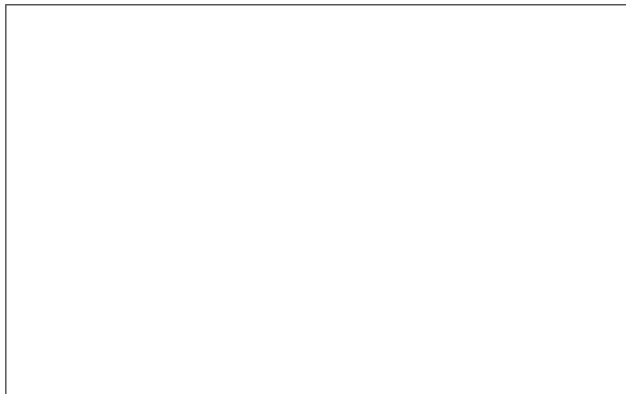
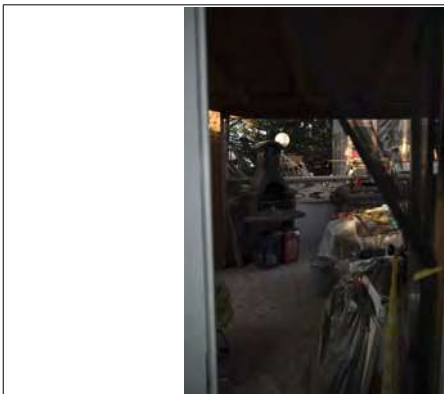
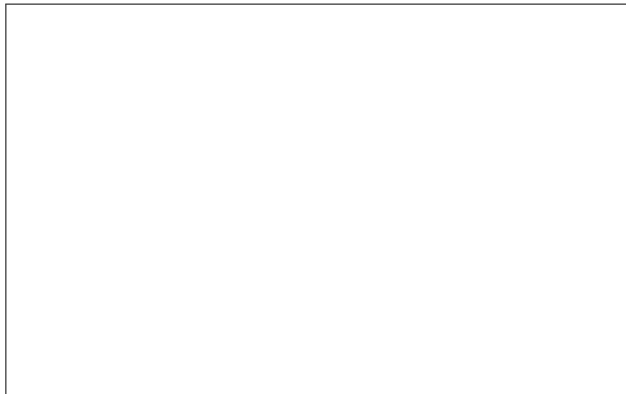
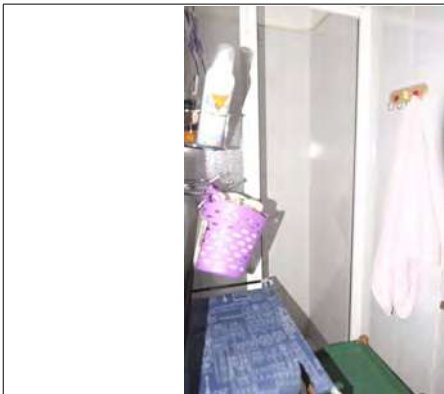
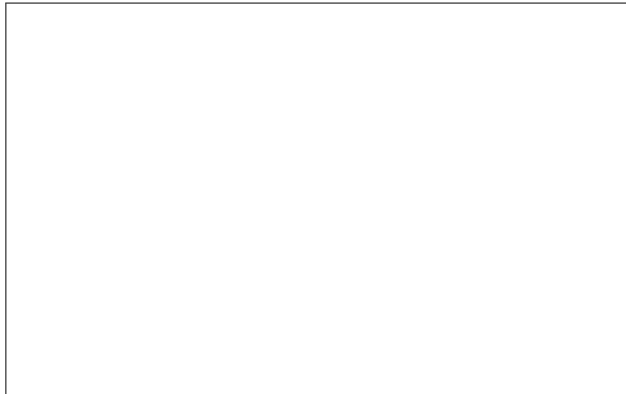
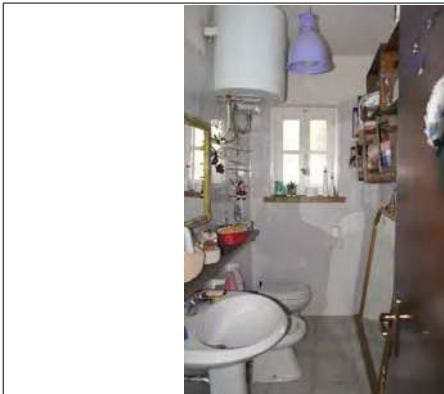
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

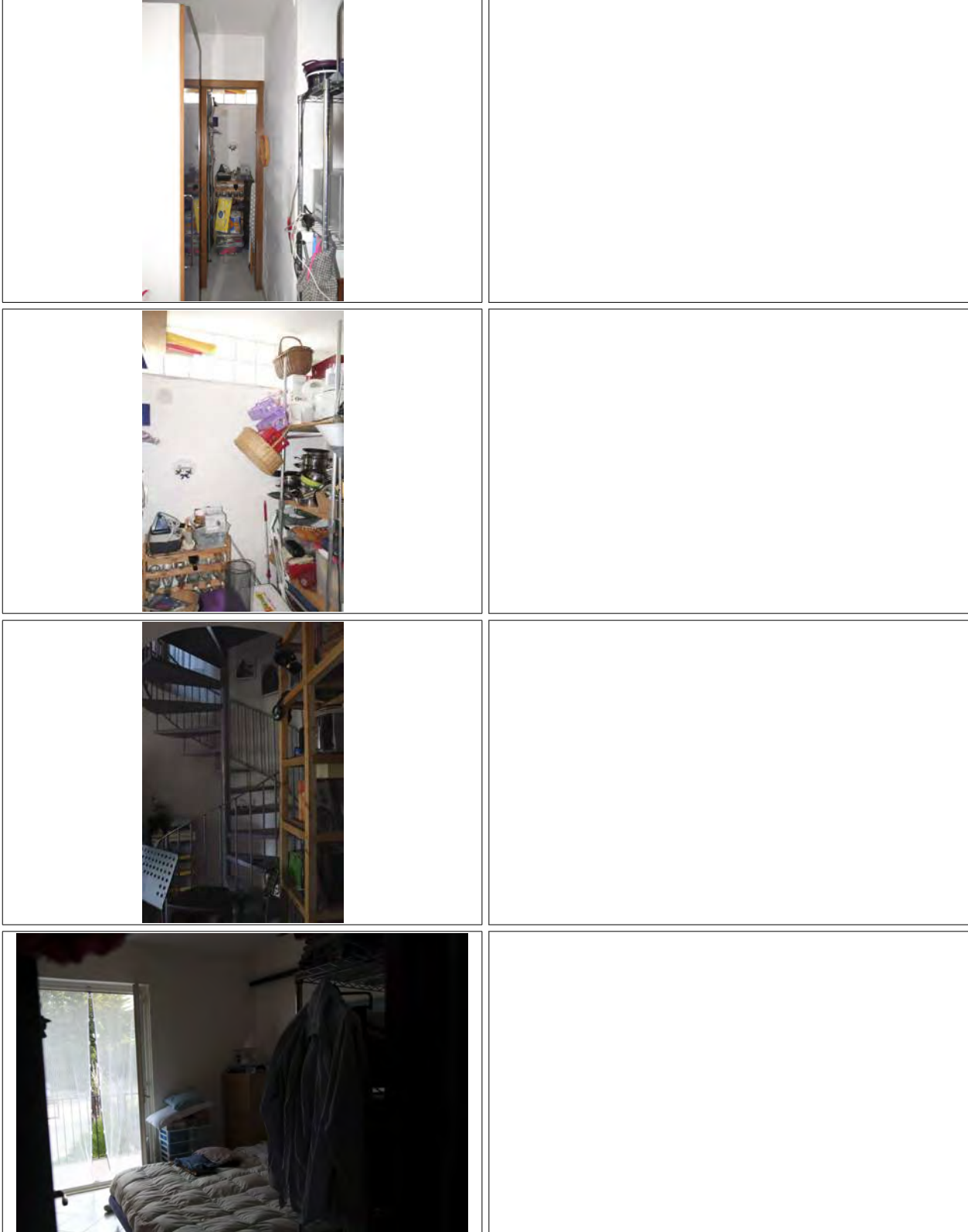
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE



Fotografie - Pagina 5



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

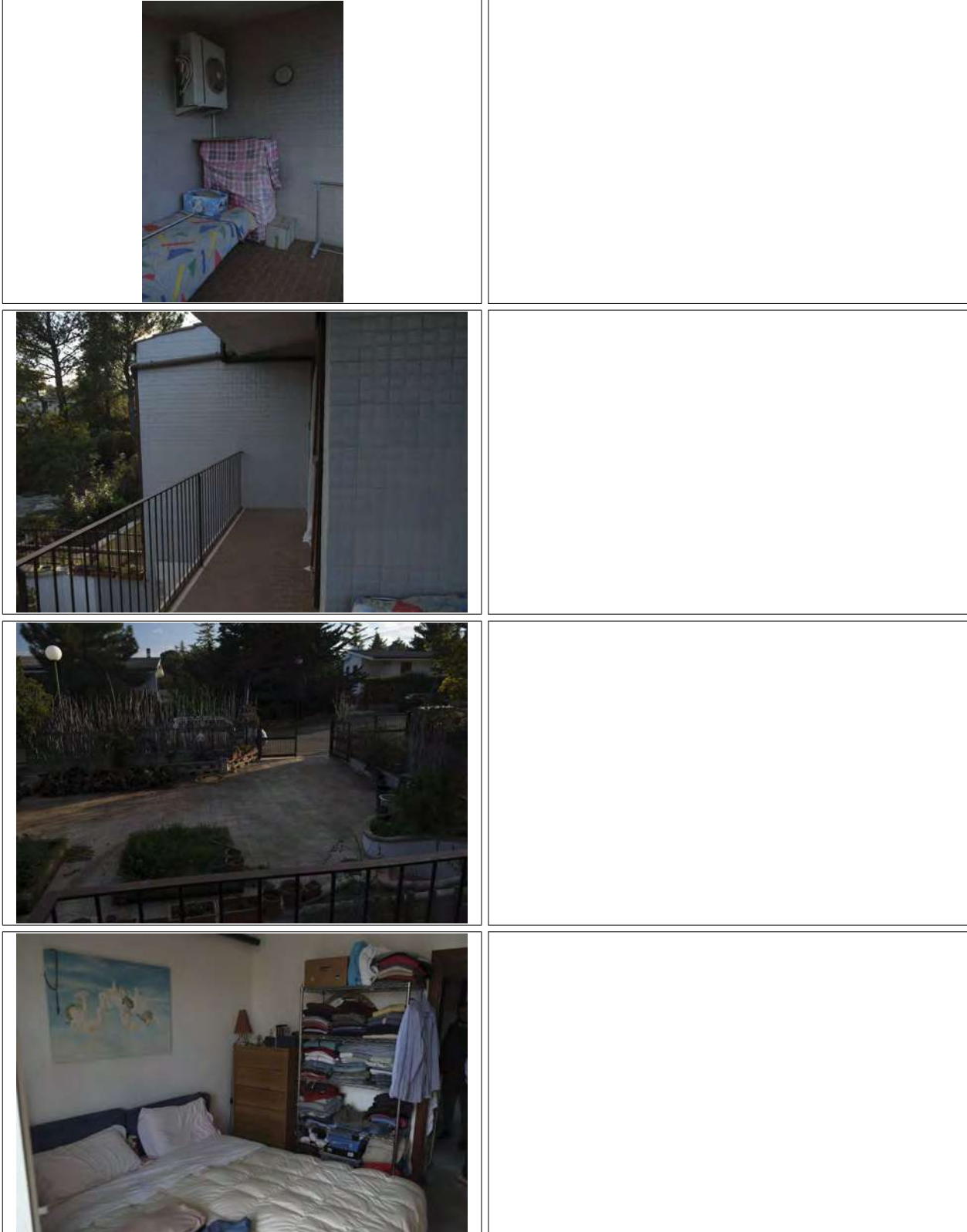
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE



Fotografie - Pagina 6



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14



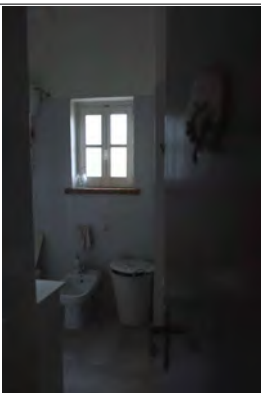

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE

Fotografie - Pagina 7



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

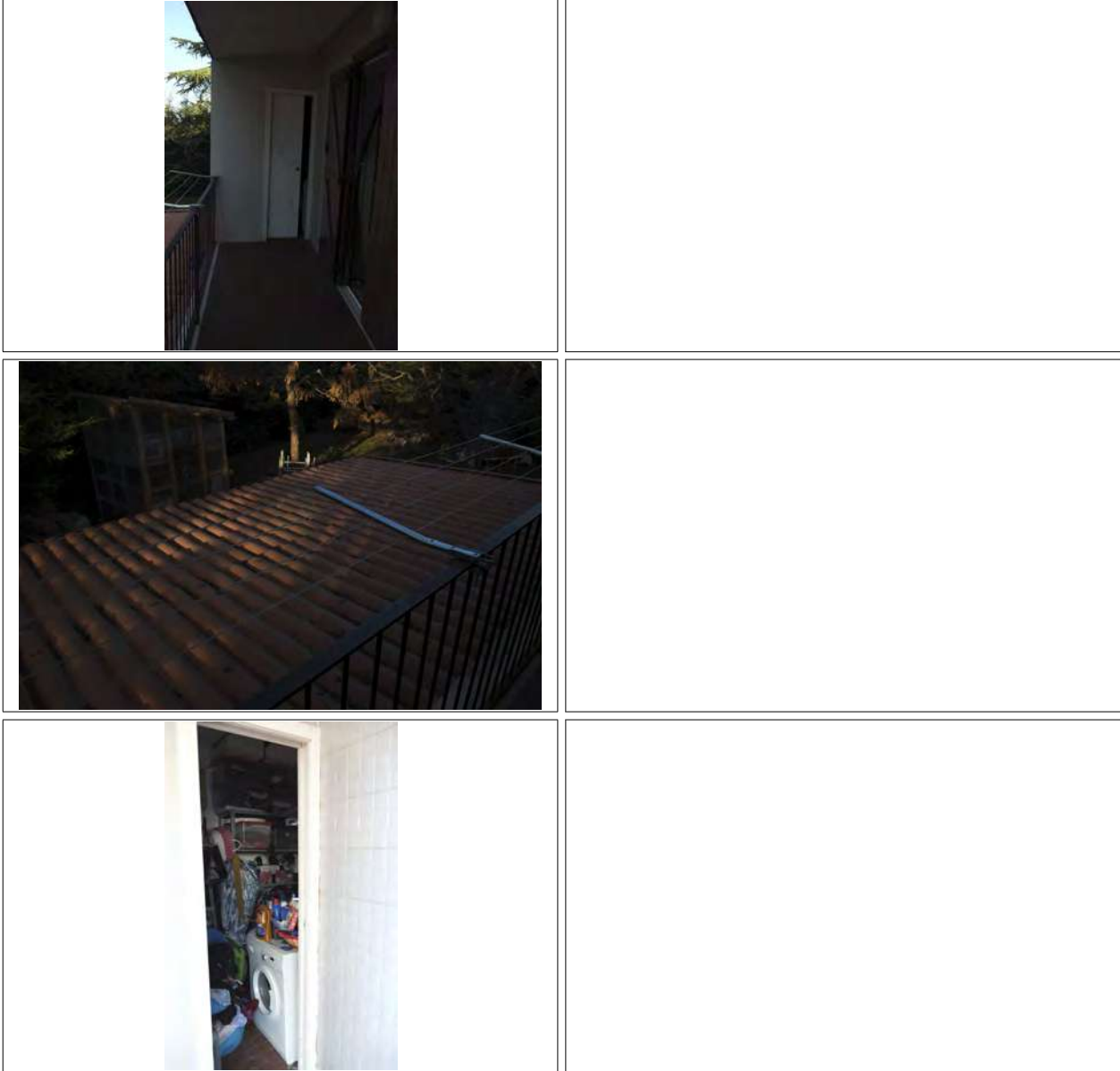
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

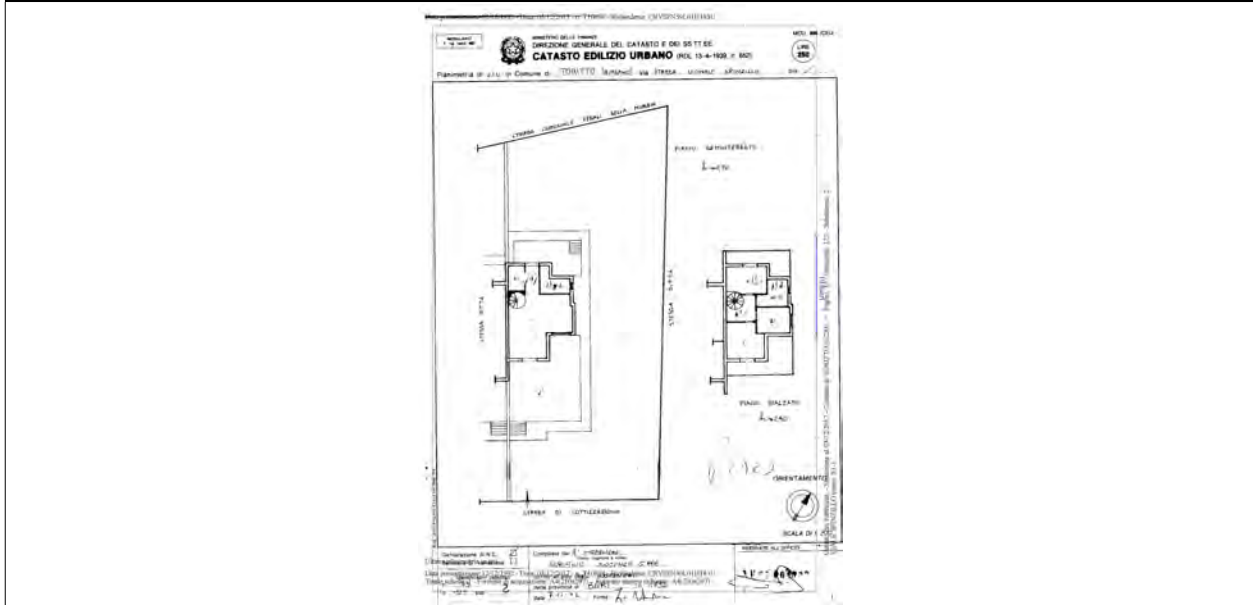
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	93,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	25,35	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 2%	575,00	Aree scoperte >superficie coperta.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità	112,00



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	35	Particella	121	Sub.	2	Cat.	A/7

COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PSA		X
Orientamento		ORI		X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X
Affaccio		AFF		X
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	X
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	X
Distribuzione		DIS		X
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	X
Vetustà	29 anni dal 1989	VET	0,805	X
Finitura		FIN		X
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		X
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	X
Efficienza energetica		EFF		X
Localione	A canone libero a basso reddito: 0,80	LOC	0,800	X
Stabile		STA		X
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	X
Traffico		TRAF		X
Zona		ZON		X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo per localione		0,973823	Coefficiente correttivo	
			0,779058	-20.034



R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	35	Particella	121	Sub.	2	Cat.	A/7

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPARATI

In rosso l'immobile oggetto della stima, in giallo gli immobili comparati.



Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria
A	Immobile in Viale John Fitzgerald Kennedy - 70020 Quasano Toritto - BARI	17	Residenziale	A/7
B	Immobile in Viale Spinzillo - 70020 Quasano Toritto - BARI	18	Residenziale	A/7
C	Immobile in via Kennedy - 70020 Quasano Toritto - BARI	19	Residenziale	A/7
D	Immobile in Quasano Toritto - Toritto - BARI	20	Residenziale	A/7
E	Immobile in Via Spinzillo Quasano Toritto - 70020 Toritto - BARI	21	Residenziale	A/7
F	Immobile in Via Dei Gigli - 70020 Quasano Toritto - (BA)	16	Residenziale	A/7



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

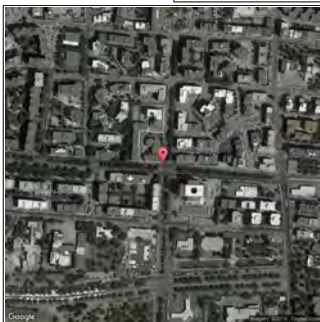
Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	35	Particella	121	Sub.	2	Cat.	A/7

IMMOBILE COMPARATO: A ID 17

Ubicazione	Immobile in Viale John Fitzgerald Kennedy - 70020 Quasano Toritto - BARI				
Provenienza dell'informazione	Arcadia Immobiliare Viale Dei Caduti 5/C Toritto (BA)				
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/7	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



in complesso condominiale recintato Villetta unifamiliare di circa mq.80 suddivisa in: ampio soggiorno con camino, cucina, 2 camere da letto, bagno, 2 ripostigli, ampio patio e giardino pertinenziale di circa mq 680.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
72.250	94,00	0,93814875	819,29

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	94,00	0,93814875	

IMMOBILE COMPARATO: B ID 18

Ubicazione	Immobile in Viale Spinzillo - 70020 Quasano Toritto - BARI				
Provenienza dell'informazione	UniCredit Subito Casa Sud				
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/7	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



villa su due livelli arredata, in ottimo stato, di 110 mq circa più 500 mq circa di giardino piantumato, con alberi da frutto e tre ulivi secolari, attrezzato con ripostiglio, barbecue e recintato con muretti a secco, realizzati a regola d'arte da manodopera specializzata. La soluzione insiste in un complesso residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
106.250	120,00	1,15579926	766,06

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	120,00	1,15579926	



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	35	Particella	121	Sub.	2	Cat.	A/7

IMMOBILE COMPARATO: C

ID 19

Ubicazione	Immobile in via Kennedy - 70020 Quasano Toritto - BARI					
Provenienza dell'informazione	Arcadia Immobiliare Viale Dei Caduti 5/C Toritto (BA)					
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/7	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione	



residence "Murgia Garden" vendesi villa su due livelli composta da : soggiorno, cucinotto, 2 bagni, 2 camere da letto, ripostiglio e giardino pertinenziale di circa mq.500. La villa è dotata di impianto di allarme, caminetto, impianto di riscaldamento e pertanto adatta all'utilizzo anche invernale.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
72.250	100,00	1,26732375	570,10

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	100,00	1,26732375	

IMMOBILE COMPARATO: D

ID 20

Ubicazione	Immobile in Quasano Toritto - Toritto - BARI					
Provenienza dell'informazione	Arcadia Immobiliare Viale Dei Caduti 5/C Toritto (BA)					
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/7	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione	



in complesso condominiale con piscina e custode, denominato "Quasanello", Villa in ottimo stato su due livelli di circa mq.110 così suddivisa: Soggiorno pranzo con angolo cottura, 2 bagni, 3 vani letto, ripostiglio e pertinenziale giardino attrezzato di circa mq.500.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
106.250	120,00	1,1521125	768,52

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	120,00	1,1521125	



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE


Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	35	Particella	121	Sub.	2	Cat.	A/7

IMMOBILE COMPARATO: E ID 21

Ubicazione	Immobile in Via Spinzillo Quasano Toritto - 70020 Toritto - BARI		
Provenienza dell'informazione	Arcadia Immobiliare Viale Dei Caduti 5/C Toritto (BA)		
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/7
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

		complesso condominiale "Poggio degli Ulivi" Villa completamente ristrutturata nel 2015 di circa mq.110 suddivisa in: soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno a piano terra; 3 camere da letto con bagno e lavanderia a primo piano. Area esterna pertinenziale di circa mq.500. L'immobile è ubicato in un complesso condominiale con piscina, campetti da tennis e custode, ed è utilizzabile anche di inverno
---	--	---

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE


Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
140.250	120,00	1,1521125	1.014,44

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	120,00	1,1521125	

IMMOBILE COMPARATO: F ID 16

Ubicazione	Immobile in Via Dei Gigli - 70020 Quasano Toritto - (BA)		
Provenienza dell'informazione	ABBRESCIA IMMOBILIARE s.n.c. Via Cairoli 110 Bari		
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/7
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

		villa di mq. 90 : ingresso, salone con camino, due camere da letto, bagno, porticato di mq. 20. Giardino mq. 300.
---	--	---

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
60.000	96,00	1,206975	517,82

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	96,00	1,206975	



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **35** Particella **121** Sub. **2** Cat. **A/7**

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

Rif.	Indirizzo					ID	Destinazione	Categoria
Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto comprave. per mq	Valore corretto locazione per mq	
A	Immobile in Viale John Fitzgerald Kennedy - 70020 Quasano Toritto - BARI					17	Residenziale	A/7
94,00	EUR	72.250,00		giu 2018	1,00	819,29		
B	Immobile in Viale Spinzillo - 70020 Quasano Toritto - BARI					18	Residenziale	A/7
120,00	EUR	106.250,00		giu 2018	1,00	766,06		
C	Immobile in via Kennedy - 70020 Quasano Toritto - BARI					19	Residenziale	A/7
100,00	EUR	72.250,00		giu 2018	1,25	712,63		
D	Immobile in Quasano Toritto - Toritto - BARI					20	Residenziale	A/7
120,00	EUR	106.250,00		giu 2018	1,00	768,52		
E	Immobile in Via Spinzillo Quasano Toritto - 70020 Toritto - BARI					21	Residenziale	A/7
120,00	EUR	140.250,00		giu 2018	1,00	1.014,44		
F	Immobile in Via Dei Gigli - 70020 Quasano Toritto - (BA)					16	Residenziale	A/7
96,00	EUR	60.000,00		giu 2018	1,50	776,73		

Valori Medi - EUR/mq **809,61**

Deviazione standard - EUR/mq 106,00



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 14

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	35	Particella	121	Sub.	2	Cat.	A/7

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Metodologia adottata.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetti di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

- 1) documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima, la loro catalogazione e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- 2) formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore degli immobili, moltiplicando la misura della consistenza per

Valore medio immobili comparati per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GIUGNO 2018

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 9.249



IMMOBILE

Immobile in Strada Spinzillo - Toritto - BARI

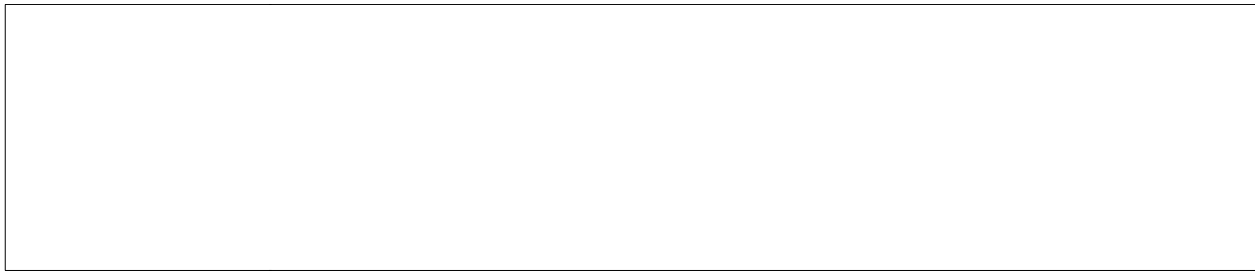


La presente stima dell'immobile è stata redatta da Ingegnere Stefano Corvo - Via Michele Troisi 55 - 70126 Bari BA su incarico assegnato da TRIBUNALE DI BARI -SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della stima.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.



RIMESSA IN BORGO SAN FRANCESCO, 13

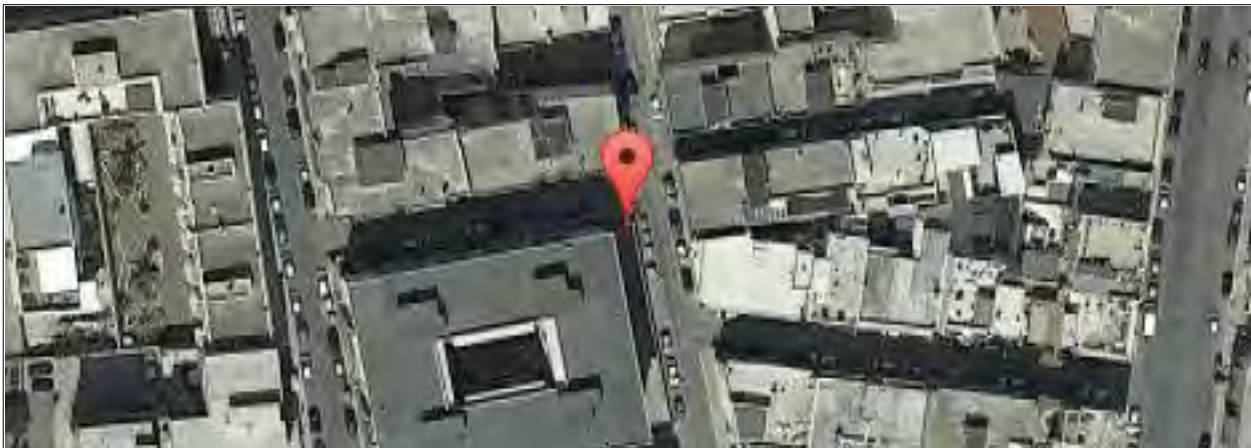
STIMA LOTTO 3

ing. Stefano Corvo



IMMOBILE

Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)								
Proprietà									
Destinazione	Box auto/deposito	Foglio	50	Particella	157	Sub.	50	Cat.	C/6

UBICAZIONE

Indirizzo: via Frate Luca da Bitonto civ. 13
Comune: Bitonto
Provincia: BARI
Piano: -1
Latitudine: 41.107810 - Longitudine: 16.698069



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)								
Proprietà									
Destinazione	Box auto/deposito	Foglio	50	Particella	157	Sub.	50	Cat.	C/6

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		Tipo unità		Fabbricati
Provincia	Comune			
BARI	Bitonto			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	
	50	157	50	

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/6	3	17	19	48,29

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	ha	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella
	50	157		



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)								
Proprietà									
Destinazione	Box auto/deposito	Foglio	50	Particella	157	Sub.	50	Cat.	C/6

CONSTATAZIONI

Descrizione

Piccolo locale costituente una porzione del fabbricato edificato in località Borgo San Francesco, compreso tra le vie Nuzzo Barba, civ. 18 e via Frate Luca da Bitonto civ. 13, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro scale, denominate rispettivamente scala "A", scala "B", scala "C" e scala "D", ubicato al piano scantinato al quale si accede e recede rispettivamente da due rampe di discesa site su via Nuzzo Barba, civ. 18 e via Frate Luca da Bitonto civ. 13.

Il locale è adibito a piccolo laboratorio avente una superficie di circa 17 mq, ed è distinto col numero interno 3, confina con vano ascensore, corridoio condominiale e con altri due locali distinti con i numeri interni, due e quattro.

Titolarità

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene staggito è pervenuto all'esecutato attraverso atto pubblico, repertorio atti tra vivi, testamento olografo a rogito del Notaio Amelia Carpinelli in data 14.05.2008 n° di Repertorio 24177, Raccolta 8755. Con il suddetto atto, la piena titolarità del bene, oggetto dell'esecuzione, è passato dal sig. alla sig.ra .

Conformità catastale

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato catastale, non sussiste, in quanto si è constatato che sia all'interno del locale è stato realizzato un soppalco a quota +2,25 con una superficie di circa 8,00 mq. Tali difformità dovrà essere sanata sia dal punto di vista catastale che della regolarità urbanistica-edilizia.

Legittimità edilizia e urbanistica

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte del complesso edilizio realizzato nel comune di Bitonto, in località "Borgo San Francesco", su suolo riportato nel catasto terreni al Fg. 50, parte delle particelle n° 154-155-158 e 161, in forza della licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Bitonto il 19.12.1975 con il n° 192/73.

Inoltre, dalle indagini svolte è risultato che la costruzione è stata realizzata in piena conformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei citati provvedimenti, che non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio.

Come accennato in precedenza, lo stato attuale riscontrato in fase di accesso non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, infatti si è riscontrata la realizzazione di un soppalco a quota +2,25, avente una superficie di circa 8,00 mq.

Pertanto si ravvisa l'esistenza di opere edilizie interne (lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione) realizzate senza titoli abilitativi.

Al fine della sanabilità del bene oggetto di stima si possono seguire le seguenti procedure, tra loro alternative:

- a) Richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;



CONSTATAZIONI

b) Inoltro di istanza in sanatoria a mezzo CILA con indicazione di "lavori già realizzati".
Per entrambe le procedure si dovrà tenere conto oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art.37 comma 4 del DPR 380/01.
Le spese per la sanabilità del bene si stimano in via approssimativa in:
1) Sanzione e/o oblazione, spese tecniche professionali e spese di istruttoria, denuncia di variazione per diversa distribuzione interna al catasto: € 3.000,00

Efficienza energetica

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Conformità degli impianti

✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Limiti e assunzioni

Sono stati espletati dal sottoscritto sopralluoghi ed accertamenti ritenuti necessari ed utili alla determinazione della stima dell'unità immobiliare con il riconoscimento dei dati catastali così come riportati nel catasto fabbricati; della stessa unità immobiliare sono state effettuate le riprese fotografiche ed espletate verifiche metriche in sede dei sopralluoghi effettuati in data 09.01.2018, 18.01.2018 e 31.01.2018.
Accertamenti sono stati svolti presso le Ripartizioni Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bitonto, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione dell'immobile, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; ulteriori accertamenti il sottoscritto ha espletato presso Agenzie Immobiliari locali, studi tecnici e siti internet specializzati, al fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi, utili per la stima dell'immobile in esame.



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

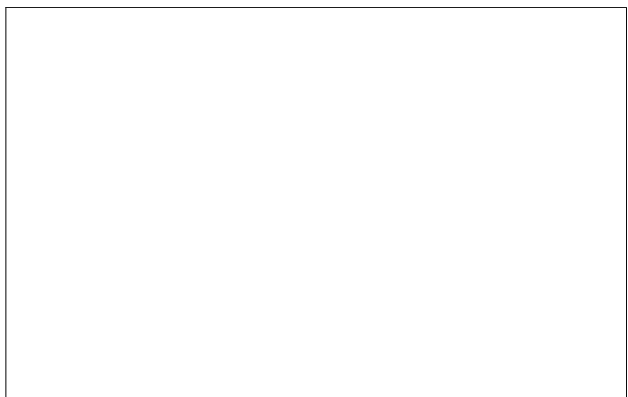
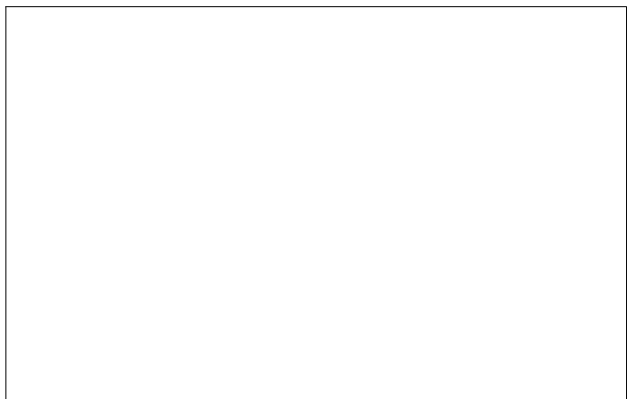
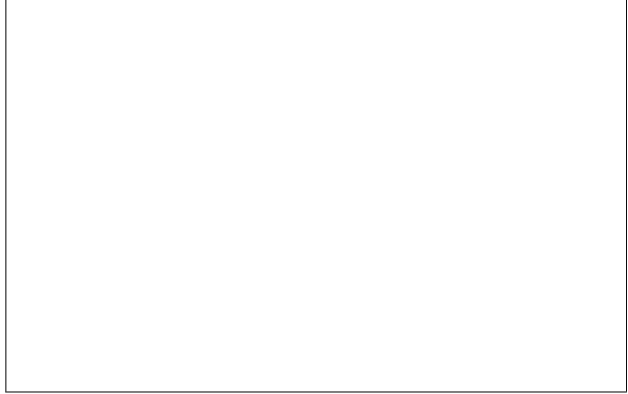
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)**

Proprietà

Destinazione **Box auto/deposito** Foglio **50** Particella **157** Sub. **50** Cat. **C/6**

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

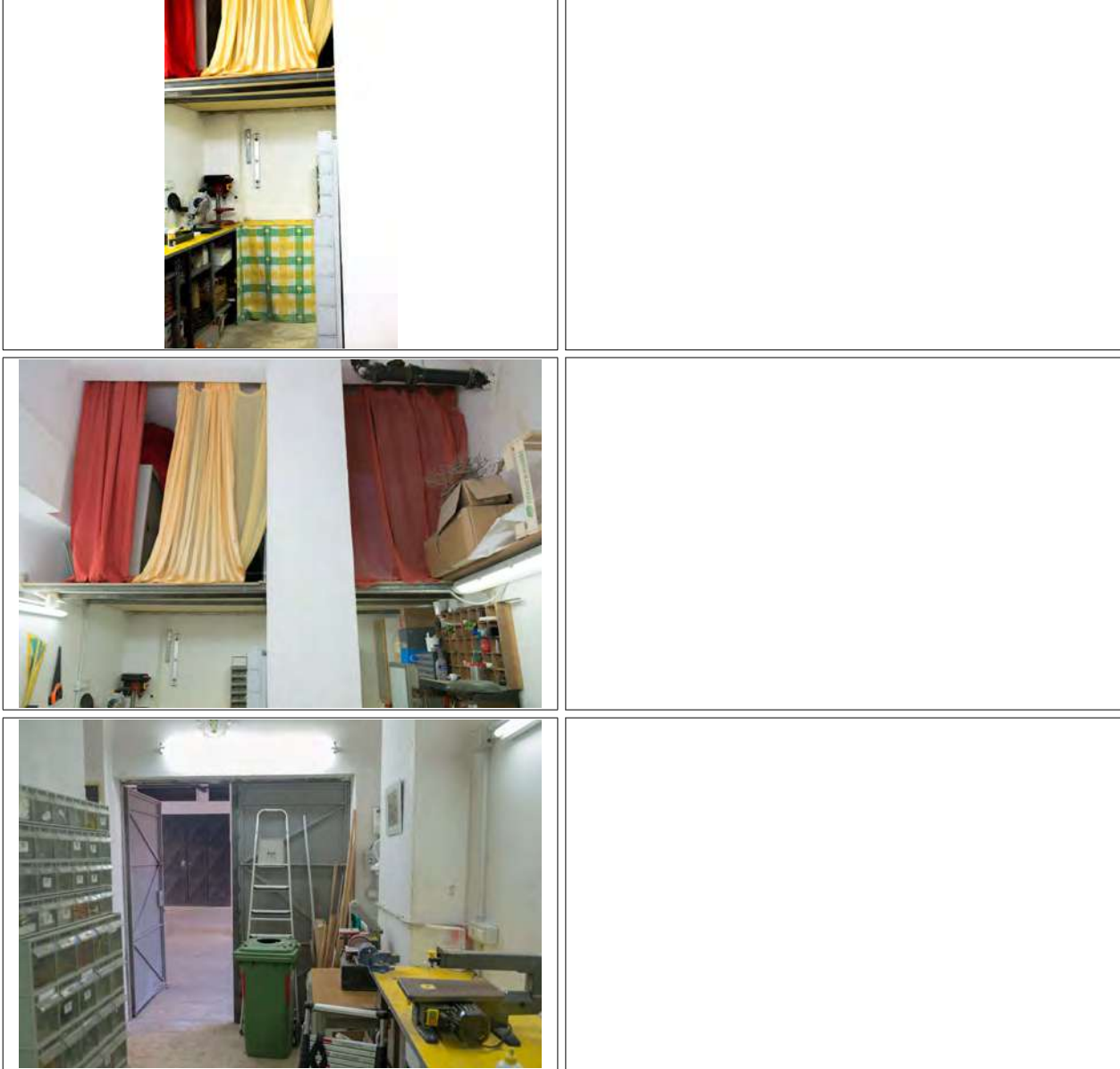
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)**

Proprietà

Destinazione **Box auto/deposito** Foglio **50** Particella **157** Sub. **50** Cat. **C/6**

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)**

Proprietà

Destinazione **Box auto/deposito** Foglio **50** Particella **157** Sub. **50** Cat. **C/6**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	17,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 50%	8,00	Cantine e soffitte comunicanti.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			21,00



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

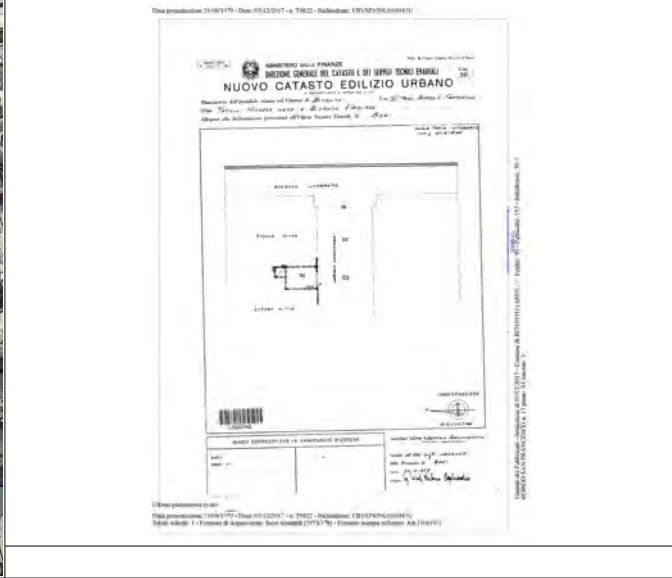
R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)**

Proprietà

Destinazione **Box auto/deposito** Foglio **50** Particella **157** Sub. **50** Cat. **C/6**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PSA		X
Orientamento		ORI		X
Esposizione		ESP		X
Affaccio	Su corte interna: 0,80	AFF	0,800	X
Taglio		TAG		X
Balconi		BAL		X
Distribuzione		DIS		X
Luminosità		LUM		X
Vetustà		VET		X
Finitura		FIN		X
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		X
Riscaldamento		RIS		X
Efficienza energetica		EFF		X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile		STA		X
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	X
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	X
Zona		ZON		X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo		0,9702		-540



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)**

Proprietà

Destinazione **Box auto/deposito** Foglio **50** Particella **157** Sub. **50** Cat. **C/6**

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPARATI

In rosso l'immobile oggetto della stima, in giallo gli immobili comparati.



Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria
A	Box in via Giovanni XXIII - Bitonto - BARI	26	Servizi	C/6
B	Immobile in Via Tenente Domenico Modugno, -1 - 70032 Bitonto - BARI	27	Servizi	C/6
C	Immobile in Corte Luise, 21 - 70032 Bitonto - BARI	28	Servizi	C/6
D	Immobile in Il Trav Via Vito Siragusa, 12 - 70032 Bitonto - BARI	29	Servizi	C/6
E	Immobile in Traversa Donato Piepoli, 12 - 70032 Bitonto - BARI	30	Servizi	C/6
F	Immobile in Via Ammiraglio Vacca, 174 - 70032 Bitonto - BARI	31	Servizi	C/6



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)								
Proprietà									
Destinazione	Box auto/deposito	Foglio	50	Particella	157	Sub.	50	Cat.	C/6

IMMOBILE COMPARATO: A

ID 26

Ubicazione	Box in via Giovanni XXIII - Bitonto - BARI				
Provenienza dell'informazione	STUDI SANTI S.R.L. CORSO VITTORIO EMANUELE 40 Bitonto (BA)				
Destinazione	Servizi	Categoria	C/6	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



Nei pressi della villa comunale, al piano seminterrato, comodo box auto di 23 mq al civico 14, scendendo la rampa.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
18.700	23,00	1,155	703,93

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	23,00	1,155	

IMMOBILE COMPARATO: B

ID 27

Ubicazione	Immobile in Via Tenente Domenico Modugno, -1 - 70032 Bitonto - BARI				
Provenienza dell'informazione	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. piazza 26 maggio Bitonto (BA)				
Destinazione	Servizi	Categoria	C/6	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



VIA TENENTE DOMENICO MODUGNO- ZONA CONTESSA- Locale 1 piano interrato di 29 mq interni circa, con serranda elettrica

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
16.150	27,00	1,1025	542,54

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	27,00	1,1025	

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)								
Proprietà									
Destinazione	Box auto/deposito	Foglio	50	Particella	157	Sub.	50	Cat.	C/6

IMMOBILE COMPARATO: C

ID 28

Ubicazione	Immobile in Corte Luise, 21 - 70032 Bitonto - BARI				
Provenienza dell'informazione	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. piazza 26 maggio 1734, 29 Bitonto (BA)				
Destinazione	Servizi	Categoria	C/6	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



Zona Piazza Aldo Moro, box auto interrato di 20 mq.
Libero subito.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
19.550	20,00	0,945	1.034,39

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	20,00	0,945	

IMMOBILE COMPARATO: D

ID 29

Ubicazione	Immobile in Il Trav Via Vito Siragusa, 12 - 70032 Bitonto - BARI				
Provenienza dell'informazione	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. piazza 26 maggio 1734, 29 Bitonto (BA)				
Destinazione	Servizi	Categoria	C/6	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



Prossimità di Piazza Santi Medici, comodo box auto di 17 mq circa , al piano interrato con comodo spazio di manovra.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
17.850	17,00	0,99225	1.058,20

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	17,00	0,99225	



R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)								
Proprietà									
Destinazione	Box auto/deposito	Foglio	50	Particella	157	Sub.	50	Cat.	C/6

IMMOBILE COMPARATO: E ID 30

Ubicazione	Immobile in Traversa Donato Piepoli, 12 - 70032 Bitonto - BARI				
Provenienza dell'informazione	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. piazza 26 maggio 1734, 29 Bitonto (BA)				
Destinazione	Servizi	Categoria	C/6	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



ZONA VILLA COMUNALE box auto di ampia metratura, interamente ristrutturato, al piano interrato. Comodo spazio di manovra. Libero.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
29.750	33,00	0,9405	958,55

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	33,00	0,9405	

IMMOBILE COMPARATO: F ID 31

Ubicazione	Immobile in Via Ammiraglio Vacca, 174 - 70032 Bitonto - BARI				
Provenienza dell'informazione	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. piazza 26 maggio 1734, 29 Bitonto (BA)				
Destinazione	Servizi	Categoria	C/6	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione



Box auto di ampia metratura (43 mq) interrato con servizio di acqua , portone blindato e serranda e cancello elettrici.

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 15-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
25.500	43,00	0,987525	600,51

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	43,00	0,987525	



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE **Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)**

Proprietà

Destinazione **Box auto/deposito** Foglio **50** Particella **157** Sub. **50** Cat. **C/6**

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

Rif.	Indirizzo					ID	Destinazione	Categoria
Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto comprave. per mq	Valore corretto locazione per mq	
A	Box in via Giovanni XXIII - Bitonto - BARI					26	Servizi	C/6
23,00	EUR	18.700,00		giu 2018	1,00	703,93		
B	Immobile in Via Tenente Domenico Modugno, -1 - 70032 Bitonto - BARI					27	Servizi	C/6
27,00	EUR	16.150,00		giu 2018	1,30	705,30		
C	Immobile in Corte Luise, 21 - 70032 Bitonto - BARI					28	Servizi	C/6
20,00	EUR	19.550,00		giu 2018	1,00	1.034,39		
D	Immobile in Il Trav Via Vito Siragusa, 12 - 70032 Bitonto - BARI					29	Servizi	C/6
17,00	EUR	17.850,00		giu 2018	1,00	1.058,20		
E	Immobile in Traversa Donato Piepoli, 12 - 70032 Bitonto - BARI					30	Servizi	C/6
33,00	EUR	29.750,00		giu 2018	1,00	958,55		
F	Immobile in Via Ammiraglio Vacca, 174 - 70032 Bitonto - BARI					31	Servizi	C/6
43,00	EUR	25.500,00		giu 2018	1,20	720,61		

Valori Medi - EUR/mq **863,50**

Deviazione standard - EUR/mq 171,00



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6
Rif. Immobile: 7

R.G.E. n° 536/2017

IMMOBILE	Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI (piano -1)								
Proprietà									
Destinazione	Box auto/deposito	Foglio	50	Particella	157	Sub.	50	Cat.	C/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Metodologia adottata.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetti di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

- 1) documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima, la loro catalogazione e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- 2) formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore degli immobili, moltiplicando la misura della consistenza per

Valore medio immobili comparati per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GIUGNO 2018

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 3.484



IMMOBILE

Box in via Frate Luca da Bitonto civ. 13 - Bitonto - BARI

La presente stima dell'immobile è stata redatta dal dott. ingegnere Stefano Corvo - Via Michele Troisi 55 - 70126 Bari BA su incarico assegnato da TRIBUNALE DI BARI -SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della stima.
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.
La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

