
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Presidente Dott. Antonio Ruffino

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 722/2019 del R.G.E.

promossa da



presso

Avv. Michele Gaudiomonte
avvocatogaudiomonte@pecgiuffre.it
Avv. Giovanni Tracquilio
avvocatogtracquilio@pec.giuffre.it
Via Aldo Moro n. 23
Gioia del Colle (Ba)

contro



presso
Avv. Maurizio Liuzzi
sll@pec.studiolegaleliuzzi.it
Avv. Enrico Volpe
volpe.enrico72@avvocatibari.legalmail.it
Bari

INDICE

1. Incarico.....	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	7
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti.....	8
A.1) Descrizione analitica lotto 1.....	14
A.2) Confini lotto 1.....	18
A.3) Titolarità lotto 1.....	18
A.4) Stato di occupazione lotto 1.....	18
A.5) Dati Catastali lotto 1.....	18
A.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 1.....	22
A.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto 1.....	24
A.8) Provenienze Ventennali lotto 1.....	24
A.9) Formalità pregiudizievoli lotto 1.....	25
A.10) Altre formalità e vincoli lotto 1.....	26
A.12) Stima del lotto 1.....	27
B.1) Descrizione analitica lotto 2.....	31
B.2) Confini lotto 2.....	34
B.3) Titolarità lotto 2.....	34
B.4) Stato di occupazione lotto 2.....	35
B.5) Dati Catastali lotto 2.....	35
B.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 2.....	37
B.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto 2.....	38
B.8) Provenienze Ventennali lotto 2.....	38
B.9) Formalità pregiudizievoli lotto 2.....	39
B.10) Altre formalità e vincoli lotto 2.....	40
B.12) Stima del lotto 2.....	42
C.1) Descrizione analitica lotto 3.....	46
C.2) Confini lotto 3.....	50
C.3) Titolarità lotto 3.....	50
C.5) Dati Catastali lotto 3.....	50
C.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 3.....	56
C.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto 3.....	57
C.9) Formalità pregiudizievoli lotto 3.....	57
C.10) Altre formalità e vincoli lotto 3.....	59
C.11) Consistenza lotto 3.....	59
C.12) Stima lotto 3.....	61

1. INCARICO

Con decreto del 22/04/2020, notificato il 28/04/2020, il Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott. Antonio Ruffino nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 13/11/2020.

Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Compiuto tale preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; **in caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

9) a verificare se l’immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull’immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l’immobile sia abusivo e l’abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d’uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente,

ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali;
- non è presente il certificato di stato di civile dell'esecutata, quindi reperito il medesimo dalla scrivente, in data 24/07/2020 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gioia del Colle (Ba), si evince che la [REDACTED] ha contratto matrimonio [REDACTED] con il [REDACTED]. Inoltre dall'Estratto dell'Atto di matrimonio si rileva la seguente annotazione: con Atto in data [REDACTED] dell'Ufficiale dello Stato del Comune di Gioia del Colle trascritto al n. 106 P. II S. C., la [REDACTED] ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151. (Cfr. All. n. 01 – Estratto dell'Atto di matrimonio)

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, trasmesso il 04/05/2020 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, di concerto con il custode giudiziario Avv. Rosita Troilo, ha fissato, previa comunicazioni di rito alle parti, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 17,30 del giorno 27/05/2020, presso l'immobile in Gioia del Colle (Ba) alla Via Fonseca n. 45. Successivamente con comunicazione a mezzo P.E.C. del 26/05/2020, l'Avv. Maurizio Liuzzi, per conto dell'esecutata, informava la scrivente ed il custode giudiziario nominato dell'impossibilità di avviare per il giorno stabilito le operazioni peritali precedentemente fissate. Per tale ragione il primo accesso agli immobili oggetto di procedura veniva differito alle ore 16,30 del 04 giugno 2020. (Cfr. All. n. 02 - Comunicazioni con le parti)

Nel giorno e all'ora stabiliti, la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura e sono iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni delle unità immobiliari oggetto di procedura, eseguiti dalla sottoscritta alla presenza del custode giudiziario Avv. Rosita Troilo, dell'Avv. Maurizio Liuzzi per conto dell'esecutata nonché dal [REDACTED]. I sopralluoghi sono quindi proseguiti in data successiva, come meglio descritto nei verbali allegati (Cfr. All. n. 03 – Verbali).

Esaminata, quindi, la documentazione in atti, per l'esauritivo svolgimento del compito affidatole, oltre ai suddetti sopralluoghi, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione alle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono tutti ubicati a Gioia del Colle (Ba) e sono costituiti, per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà, intestata alla [REDACTED], di due case a schiera ed un garage, e per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà, intestata alla [REDACTED], di tre abitazioni di tipo popolare ed un deposito.

Precisamente le due case a schiera ed il garage pignorati per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà sono costituiti da:

- a) Casa a schiera sita in Gioia del Colle (Ba) alla Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 45, articolata su tre superfici: piano seminterrato, con una tavernetta ed un vano garage; piano rialzato, con un salone, sala da pranzo, due bagni ed accessori; primo piano, con tre camere da letto, un bagno ed accessori.

L'abitazione con il garage sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 e rispettivamente

l'abitazione alle Part. n. 5297 Sub. n. 1, Part. n. 5298 Sub. 1, Part. n. 5304 Sub. 14 (Graffate) - Categoria A/2, Classe 2 - Consistenza 8,5 vani - Superficie Catastale totale 200 mq, Totale escluse aree scoperte 191 mq – Rendita € 921,88 – Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 piano T-1-2-S1

intestata come di seguito:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

il garage alle Part. n. 5297, Part. n. 5298, Part. n. 5304 Sub. 13 (Graffate) - Categoria C/6, Classe 5 - Consistenza 43 mq - Superficie Catastale totale 44 mq – Rendita € 162,12 – Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 piano S1

intestato come di seguito:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- b) Casa a schiera sita in Gioia del Colle (Ba) alla Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 43, articolata su tre superfici piano seminterrato, piano rialzato, e primo piano.

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 5299 Sub. n. 1 e Part. n. 5300 (Graffate) - Categoria A/2, Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 146 mq, Totale escluse aree scoperte 136 mq – Rendita € 695,93 – Via Eleonora De Pimentel Fonseca piano T- 1-2-S1

intestata come di seguito:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Invece le tre abitazioni ed il deposito pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà sono costituiti da:

- c) Unità immobiliare sita in Gioia del Colle (Ba) alla Via Le Strettele n. 32 al pianterreno di mq 44

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3153 Sub. n. 1 - Categoria A/4, Classe 4 - Consistenza 2 vani - Superficie Catastale totale 60 mq, Totale escluse aree scoperte 60 mq – Rendita € 170,43 – Via Le Strettele n. 32 piano T

intestata come di seguito:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- d) Unità immobiliare sita in Gioia del Colle (Ba) alla Via Le Strettele n. 34, suddivisa in un primo piano (con due vani di mq 44) e secondo piano (con un vano di mq 39 ed un terrazzino di mq 7)

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3153 Sub. n. 4 - Categoria A/4, Classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale totale 76 mq, Totale escluse aree scoperte 74 mq – Rendita € 213,04 – Via Le Strettele n. 34 piano 1

intestata come di seguito:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- e) Piccolo vano sito in Gioia del Colle (Ba) al Vicolo I di Via Bernini n. 18, al pianterreno di mq 32

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3166 Sub. n. 1 - Categoria C/2, Classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale totale 34 mq, Totale escluse aree scoperte 44 mq – Rendita € 117,65 – Vicolo I di Via Bernini n. 18 piano T

intestato come di seguito:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

f) Unità immobiliare sita in Gioia del Colle (Ba) al Vicolo I di Via Bernini n. 20, al primo piano composta di un unico vano di mq 32 e piccolo bagno

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3166 Sub. n. 2 - Categoria A/4, Classe 4 - Consistenza 1,5 vani - Superficie Catastale totale 45 mq, Totale escluse aree scoperte 37 mq – Rendita € 127,82 – Vicolo I di Via Bernini n. 20 piano 1

intestato come di seguito:



Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si evidenzia che il Vicolo I di Via Bernini ha una nuova denominazione in Via Vincenzo Oliva, e nel prosieguo dell'odierna relazione verrà designato come tale.

* * * * *

Tutto ciò premesso, le unità immobiliari suesposte considerando la loro ubicazione, lo stato dei luoghi, la destinazione d'uso nonché identificazione catastale (Cr. All. nn. 04a, 04b e 04c – Visure storiche e planimetrie catastali lotti 1, 2 e 3) possono, a parere della scrivente e convenientemente ai fini della vendita, costituire TRE LOTTI così distinti:

1. LOTTO 1 – Diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della casa a schiera sita in Gioia del Colle (Ba) alla Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 45, articolata su tre superfici oltre al lastrico solare di copertura: piano seminterrato, con una tavernetta ed un vano garage; piano rialzato, con un salone, sala da pranzo due bagni ed accessori; primo piano, con tre camere da letto, bagno ed accessori.

L'abitazione con il garage sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 e rispettivamente

l'abitazione alle Part. n. 5297 Sub. n. 1, Part. n. 5298 Sub. 1, Part. n. 5304 Sub. 14 (Graffate) - Categoria A/2, Classe 2 - Consistenza 8,5 vani - Superficie Catastale totale 200

mq, Totale escluse aree scoperte 191 mq – Rendita € 921,88 – Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 piano T- 1-2-S1

il garage alle Part. n. 5297, Part. n. 5298, Part. n. 5304 Sub. 13 (Graffate) - Categoria C/6, Classe 5 - Consistenza 43 mq - Superficie Catastale totale 44 mq – Rendita € 162,12 – Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 piano S1

2. LOTTO 2 – Diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della casa a schiera sita in Gioia del Colle (Ba) alla Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 43, articolata su tre superfici piano seminterrato, piano rialzato e primo piano, oltre al lastrico solare di copertura.

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 5299 Sub. n. 1 e Part. n. 5300 (Graffate) - Categoria A/2, Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 146 mq, Totale escluse aree scoperte 136 mq – Rendita € 695,93 – Via Eleonora De Pimentel Fonseca piano T- 1-2-S1

3. LOTTO 3 – Diritti di 1/1 della piena proprietà dell’abitazione del tipo indipendente su tre livelli, piano terra, primo e secondo piano oltre al terrazzo di copertura del secondo piano e costituita da quattro unità immobiliari affiancate site in Gioia del Colle (Ba), due delle quali in Via Le Strettele ai n. 32 e n. 34 e due in Via Vincenzo Oliva ai n. 18 e n. 20, così individuabili:

- Abitazione di tipo popolare al pianterreno di mq 44 alla Via Le Strettele n. 32

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3153 Sub. n. 1 - Categoria A/4, Classe 4 - Consistenza 2 vani - Superficie Catastale totale 60 mq, Totale escluse aree scoperte 60 mq – Rendita € 170,43 – Via Le Strettele n. 32 piano T

- Abitazione di tipo popolare alla Via Le Strettele n. 34, suddivisa in un primo piano (con due vani di mq 44) e secondo piano (con un vano di mq 39 ed un terrazzino di mq 7)

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3153 Sub. n. 4 - Categoria A/4, Classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale

totale 76 mq, Totale escluse aree scoperte 74 mq – Rendita € 213,04 – Via Le Strette n. 34 piano 1

- Vano deposito al pianterreno di mq 32 al 1° Vico Via Bernini n. 18,

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3166 Sub. n. 1 - Categoria C/2, Classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale totale 34 mq, Totale escluse aree scoperte 44 mq – Rendita € 117,65 – Vicolo I di Via Bernini n. 18 piano T

- Abitazione di tipo popolare al primo piano al 1° Vico Via Bernini n. 20 e composta di un unico vano di mq 32 e piccolo bagno

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 61 Part. n. 3166 Sub. n. 2 - Categoria A/4, Classe 4 - Consistenza 1,5 vani - Superficie Catastale totale 45 mq, Totale escluse aree scoperte 37 mq – Rendita € 127,82 – Vicolo I di Via Bernini n. 20 piano 1

Di seguito le tre perizie estimative relative ai tre lotti sopra definiti

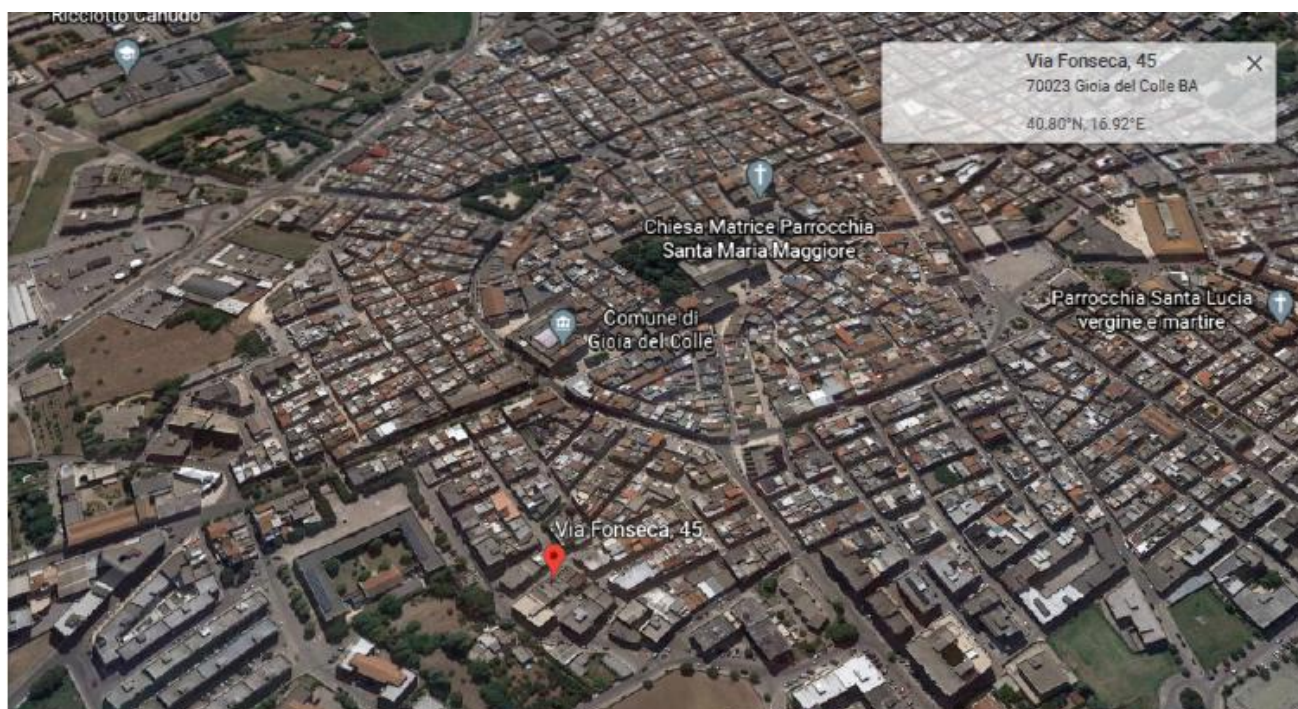
A) PERIZIA LOTTO 1

A.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 1

La casa a schiera costituente per i diritti di $\frac{1}{2}$ il lotto 1 oggetto di valutazione è un immobile del tipo indipendente e affiancato, situato in Gioia del Colle (Ba) alla Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 45. La zona di ubicazione è centrale, nei pressi della Scuola Primaria Statale “San Filippo Neri” e a pochi minuti a piedi dal Municipio e dal Castello Normanno Svevo, risulta quindi completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle (Ba) con individuazione dell'abitazione in Via Fonseca n. 45



Vista aerea di Gioia del Colle (Ba) con individuazione dell'abitazione in Via Fonseca n. 45

La casa a schiera in oggetto, porzione del lotto 6/b del complesso di n. 3 fabbricati costruiti tra il 1980 ed il 1983 nella zona di completamento B/1 di PRG del Comune di Gioia del Colle, si sviluppa su tre piani collegati internamente da scale: piano seminterrato destinato a deposito di materiali non infiammabili, piano rialzato e primo piano destinati ad abitazioni oltre al lastrico solare del secondo piano.

Il fabbricato ha una struttura portante realizzata con telai in conglomerato cementizio armato e solai costituiti da pannelli prefabbricati latero-cementizi; le tompagnature fuori terra sono costituite da mattoni in argilla espansa con spessore di 30 cm, mentre le tramezzature interne sono in tufelle con spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

La casa a schiera oggetto di pignoramento, classificata catastalmente in A/2 (*abitazione di tipo civile*), è accessibile da tre ingressi privati ed indipendenti uno principale ad Est su Via Fonseca e due secondari ad Ovest su strada privata interna e parallela a detta Via. L'accesso da Via Fonseca, avviene superando un cancelletto in ferro contraddistinto dal civico 45, che delimita una rampa esterna di 5 gradini di collegamento al balcone del piano rialzato, dove si trova collocata la porta di ingresso all'abitazione. Superata la porta di ingresso ci si immette in un ingresso salone, dove sono disposti: a Nord il bagno di servizio, con lavandino e vaso igienico; adiacente alla parete Sud una scala interna ad L rifinita in legno di collegamento al primo piano; di fronte, ad Ovest, una scala a chiocciola di collegamento al piano seminterrato e separata da un arco dal salone, sotto il quale soggiace anche la stessa scala a chiocciola, si trova una sala da pranzo. Quest'ultima è illuminata ed areata da due finestre ad Ovest, una delle quali accede ad un balcone prospiciente la strada privata interna e ad essa si collega con una rampa rettilinea di 5 gradini, costituendone il secondo accesso al piano rialzato. Ultimo ambiente del piano rialzato è il bagno principale annesso a Nord della sala da pranzo, completo di lavabo, vaso igienico e vasca da bagno ed areato e illuminato da una finestra ad Ovest, sul balcone prospiciente la strada interna.

Dalla scala a chiocciola con gradini in marmo, si accede alla tavernetta del piano seminterrato, costituita dalla zona pranzo ad Est con annesso cucinino ed il garage ad Ovest

(classificato catastalmente in C/6 – *Rimesse ed autorimesse*) invece adibito a zona giorno con un salottino e due ripostigli.



Prospetto Est su Via Fonseca



Prospetto Ovest su strada interna parallela a Via Fonseca

Tale ambiente del piano seminterrato è direttamente accessibile da una rampa ad Ovest, completa di gradini e tettoia in plexiglass. La rampa costituisce un accesso diretto al piano seminterrato dalla via privata interna parallela a via Fonseca.

Ulteriore piano della casa è il primo, accessibile solo dalla scala ad L con finiture in legno, collocata sulla parete Sud dell'ingresso salone. Al primo piano si svolge la zona notte della casa, infatti superata la scala si accede ad un disimpegno che distribuisce due camere da letto ad Est con balcone su Via Fonseca, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno, ed un'altra camera da letto ad Ovest con balcone prospiciente la strada interna. Su quest'ultimo balcone è collocata una scala a pioli in ferro, fissata esternamente al muro perimetrale, che accede attraverso una botola al lastrico solare del secondo piano di proprietà esclusiva.

Tutti gli ambienti del piano rialzato e del primo piano della casa hanno un'altezza utile interna di 2,70 mt; gli ambienti del piano seminterrato hanno un'altezza utile interna di 2,90 mt.

Il pavimento degli ambienti posati sui piani della casa è il seguente: il piano rialzato è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore rosa chiaro ed inserti con listelli; il primo piano con parquet; il piano seminterrato con piastrelle in ceramica tipo cotto di colore beige scuro e nella zona salottino è posato un inserto centrale in maioliche colorate.

Le pareti e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura; sulle pareti della zona notte è posata la carta da parati; in tutti gli ambienti è presente il battiscopa.

I pavimenti ed i rivestimenti sulle pareti dei bagni del piano rialzato sono in mosaico preinciso in gres porcellanato nelle tonalità del rosa chiaro e del bianco; quelli del bagno del primo piano sono in ceramica sulle tonalità dell'azzurro; le pareti del cucinino del piano seminterrato sono rivestite con piastrelle in ceramica bianca.

I balconi sono pavimentati con ceramica per esterni, sono protetti da parapetti in cemento e sono tutti completi di punti luce esterni.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno e sono completi di persiane; quelli interni sono ad anta battente con pannello in legno.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto di condizionamento con utilizzo di due unità split; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti; impianto telefonico e citofonico; impianto TV; luci di emergenza.

La distribuzione planimetrica dell'abitazione, risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione e lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture sono ottime.

Le ottime condizioni delle finiture e di manutenzione rilevate incideranno nel giudizio di stima che segue, con incremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo superiore all'unità: $K_c = 1,20$.

A.2) CONFINI LOTTO 1

Il lotto 1, come sopra descritto confina nel suo complesso, a Nord con abitazione a schiera di altra proprietà, a Sud con abitazione a schiera della stessa proprietà e definita per i diritti di $\frac{1}{2}$ come lotto 2 nell'odierna procedura, ad Est con Via Fonseca e ad Ovest con Via interna privata parallela a Via Fonseca, salvo altri.

A.3) TITOLARITÀ LOTTO 1

Il lotto 1 come sopra descritto ed oggetto di esecuzione, appartiene per l'intera proprietà alla [REDACTED], così come si evince dall'atto di donazione Rep. 46802 del 16/11/2018 del Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari nonché dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 17/03/2020 della Dott.ssa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle (Ba), prodotti dal creditore precedente.

A.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1

Alla data del sopralluogo l'abitazione con il garage è risultata essere occupata dalla proprietaria con la sua famiglia.

A.5) DATI CATASTALI LOTTO 1

A.5.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI ABITAZIONE SU TRE LIVELLI

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano

	61	5297	1		A/2	2	8,5 vani	Totale: 200 mq Totale escluso aree scoperte: 191 mq	Euro 921,88	T-1-2-S1
		5298	1							
		5304	14							
Indirizzo				Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34						

A.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI ABITAZIONE SU TRE LIVELLI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 16/11/2018 al 13/05/2020	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297, Sub. 1-Part. 5298 Sub. 1 - 5304 Sub. 14 (Graffate) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani Superficie catastale Totale: 200 mq, Totale escluso aree scoperte: 191 mq Rendita € 921,88 Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 Piano: T-1-2-S1</p> <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2019 prot. N. BA0191565 in atti dal 07/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57009.1/2019)</p>
Dal 09/11/2018 al 16/11/2018	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297, Sub. 1-Part. 5298 Sub. 1 - 5304 Sub. 14 (Graffate) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani Superficie catastale Totale: 200 mq, Totale escluso aree scoperte: 191 mq Rendita € 921,88 Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 Piano: T-1-2-S1</p> <p>RISTRUTTURAZIONE del 07/11/2018 prot. n. BA0263258 in atti dal 09/11/2018 RISTRUTTURAZIONE (n. 82465.1/2018)</p>
Dal 13/09/2017 al 09/11/2018	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297, Sub. 1-Part. 5298 Sub. 1 - 5304 Sub. 14 (Graffate) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Superficie catastale Totale: 200 mq, Totale escluso aree scoperte: 191 mq Rendita € 704,96 Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 Piano: T-1-2-S1</p> <p>Variazione del 07/11/2018 protocollo n. BA0263253 in atti dal 09/11/2018 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 82424.1/2018)</p>
Dal 01/12/2009 al 13/09/2017	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297, Sub. 1-Part. 5298 Sub. 1 - 5304 Sub. 14 (Graffate) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Rendita € 704,96 Via Eleonora De Pimentel Fonseca Piano: T-1</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2017 prot. n. BA0251252 in atti dal</p>

		13/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMOSTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 82630.1/2017) RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2009 prot. n. BA0083030 in atti dal 13/03/2013
Dal 07/09/2009 al 01/12/2009	[REDACTED] Proprietà 10/20 [REDACTED] Proprietà 10/20	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297, Sub. 1-Part. 5298 Sub. 1 - 5304 Sub. 14 (Graffate) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Rendita € 704,96 Via Fonseca Piano: T-1 VARIAZIONE del 07/09/2009 prot. n.BA0412305 In atti dal 07/09/2009 BONIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 26955.1/2009)
Dal 30/11/1988 al 07/09/2009	[REDACTED] Proprietà 10/20 [REDACTED] Proprietà 10/20	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298- 5304 Sub. 12 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1
Dal 01/12/1983 al 30/11/1988	[REDACTED] Proprietà ½ [REDACTED] Proprietà ½	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298- 5304 Sub. 12 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1
Dall'impianto fino al 01/12/1983	[REDACTED] cod. fisc. STNNCL34A18I330B	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298- 5304 Sub. 12 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1

Corrispondenza catastale abitazione

Dal confronto della planimetria catastale (Cfr. All. n. 04a) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nelle planimetrie da rilievo (Cfr. All. n. 05a) non emergono difformità.

Si segnala solo la correzione da apportare al numero civico, segnato come n. 34 anziché correttamente n. 45.

A.5.1.2 DATI CATASTALI ATTUALI GARAGE

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano

Urbana				Cens.				catastale		
	61	5297			C/6	5	43 mq			
		5298 5304	13					Totale: 44 mq	Euro 162,12	S1
Indirizzo				Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34						

A.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI GARAGE

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 16/11/2018 al 13/05/2020	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 - 5304 Sub. 13 (Graffate) Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq Superficie catastale Totale: 44 mq Rendita € 162,12 Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 Piano: S1</p>
Dal 09/11/2018 al 16/11/2018	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 - 5304 Sub. 13 (Graffate) Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq Superficie catastale Totale: 44 mq Rendita € 162,12 Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 34 Piano: S1</p> <p>Variazione del 07/11/2018 protocollo n. BA0263253 in atti dal 09/11/2018 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 82431.1/2018)</p>
Dal 13/09/2017 al 09/11/2018	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 - 5304 Sub. 13 (Graffate) Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq Rendita € 162,12 Via Eleonora De Pimentel Fonseca Piano: S1</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2017 prot. n. BA0251251 in atti dal 13/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 82629.1/2017)</p>
Dal 01/12/2009 al 13/09/2017	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 10/20</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 - 5304 Sub. 13 (Graffate) Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq Rendita € 162,12 Via Fonseca Piano: S1</p> <p>RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2009 prot. n. BA0083030 in atti dal 13/03/2013</p>
Dal 07/09/2009 al 01/12/2009	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati</p>

	[REDACTED] Proprietà 10/20 [REDACTED] Proprietà 10/20	Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 – 5304 Sub. 13 (Graffate) Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq Rendita € 162,12 Via Fonseca Piano: S1 VARIAZIONE del 07/09/2009 prot. n.BA0412305 In atti dal 07/09/2009 BONIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 26955.1/2009)
Dal 30/11/1988 al 07/09/2009	[REDACTED] Proprietà 10/20 [REDACTED] Proprietà 10/20	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 – 5304 Sub. 12 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1
Dal 01/12/1983 al 30/11/1988	[REDACTED] Proprietà ½ [REDACTED] Proprietà ½	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 – 5304 Sub. 12 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1
Dall'impianto fino al 01/12/1983	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 – 5304 Sub. 12 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1

Dal confronto della planimetria catastale (Cfr. All. n. 04a) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nelle planimetrie da rilievo (Cfr. All. n. 05a) emerge la difformità relativa al diverso stato d'uso del garage.

A.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 1

Da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 24/07/2020, nonché dagli atti notarili di provenienza, si rileva che il complesso immobiliare di fabbricati di edilizia residenziale, dei quali la casa a schiera con garage in oggetto sono porzione, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 259/80 del 20/12/1980 – Pratica Edilizia n. 237/80. In seguito veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Gioia del Colle la relativa autorizzazione di abitabilità datata 23/10/1983 (Cfr. All. n. 06– Concessione Edilizia n. 259/80 e All. n. 07 – Autorizzazione di abitabilità).

Da ulteriori indagini è inoltre emerso che, successivamente alla suddetta concessione edilizia edificatoria, la casa a schiera ed il garage sono stati oggetto delle seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 78 del 31/03/1995 rilasciata al Sig. [REDACTED] per la realizzazione della copertura sulla rampa di accesso al piano scantinato (Cfr. All. n. 08- Autorizzazione Edilizia n. 78/1995);

- Comunicazione di inizio lavori opere interne n. 37 del 09/04/2001, ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85 e ss. mm. ii., riguardante modifiche eseguiti al piano seminterrato e consistenti in: diversa distribuzione dei vani, adeguamento dell'impianto elettrico, la sostituzione della scala tra il piano seminterrato ed piano rialzato e le lavorazioni di finiture conseguenti (Cfr. All. n. 09 - Comunicazione n. 37/2001).

Dal confronto dello stato dei luoghi emerso dal sopralluogo peritale (Cfr. All. n. 05a), con le planimetrie a corredo delle suddette pratiche edilizie svolte sull'immobile oggetto di stima emergono le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli ambienti del piano rialzato;
- 2) Diversa collocazione della prima rampa della scala di collegamento del piano rialzato con il primo piano, sebbene correttamente definita nelle planimetrie catastale attuali e di impianto;
- 3) Diversa destinazione d'uso del piano seminterrato.

Secondo il parere della scrivente, le discordanze n. 1) e n. 2) suesposte sono sanabili presentando una pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gioia del Colle, invece la destinazione d'uso del piano seminterrato adibito catastalmente a garage ma urbanisticamente a deposito di materiali non infiammabili, discordanza n. 3), non può essere modificata.

Il costo della pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 1.200,00.

Per quanto concerne la qualificazione energetica si rileva, dall'Atto di donazione Rep. 46802 del 16/11/2018 del Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari prodotta dal creditore procedente, che l'abitazione è corredata di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 18 ottobre 2018 dall'Ing. [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari.

* * * * *

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto delle difformità emerse come suesposto, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $Ku=0,99$.

A.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1

La casa a schiera è del tipo indipendente pertanto non si individuano oneri condominiali.

A.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 1

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 17/03/2020 della Dott.ssa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle (Ba), nonché dall'atto di donazione Rep. 46802 del 16/11/2018 del Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari prodotta dal creditore procedente e dall'atto di compravendita Rep. n. 36251 del 30/11/1988 del Dott. Michele Villanova in Gioia del Colle reperito dalla scrivente (Cfr. All. n. 10 – Atto di compravendita Rep. n. 36251 del 30/11/1988), si rilevano le seguenti provenienze ventennali per la casa a schiera ed il garage costituenti nel loro insieme per i diritti di $\frac{1}{2}$ il lotto 1 oggetto di procedura:

- Atto di donazione Rep. n. 46802 del 16/11/2018

rogito Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari
trascritto il 22/11/2018 - Reg. Gen. n. 51594 e Reg. Part. n. 36864

A favore:

[REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

Contro:

[REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

- Atto di compravendita Rep. n. 36251 del 30/11/1988

rogito Dott. Michele Villanova Notaio in Gioia del Colle (Ba)

trascritto il 03/12/1988 - Reg. Gen. n. 40529 e Reg. Part. n. 31049

A favore:

[REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contro:

[REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale con Marchi Ilva

[REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale con Antonicelli Giuseppe

- **Successiva nota in rettifica** al precedente atto Rep. n. 36251 del 30/11/1988, trascritta a Bari il 22/11/2018 ai nn. 51592/36862 con la precisazione che per mero errore materiale il soggetto a favore [REDACTED] era stato erroneamente costituito come [REDACTED] e cod. fisc. [REDACTED], anziché correttamente come [REDACTED] e cod. fisc. [REDACTED]

A.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 17/03/2020 della Dott.ssa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle (Ba), e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 27/08/2020 (Cfr. All. n. 11 – Ispezione Ipotecaria al 27/08/2020), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, è risultata la seguente formalità pregiudizievole sul diritto di 1/2 della proprietà dell'abitazione a schiera in Gioia del Colle (Ba) distinta in Catasto al foglio 61, Part. 5297, Sub. 1-Part. 5298 Sub. 1 – 5304 Sub. 14 (Graffate), e sul diritto di 1/2 della proprietà del garage in Gioia del Colle (Ba) al foglio 61, Part. 5297- Part. 5298 – 5304 Sub. 13 (Graffate), costituenti nel loro insieme il lotto 1 oggetto di procedura:

Trascrizioni

1. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari
Repertorio n. 2995 del 18/11/2019

Trascritto a Bari il 21/11/2019
Reg. gen. 52259 - Reg. part. 37617

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura.

A.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 1

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 27/08/2020, non si rilevano altre formalità a carico dei beni costituenti il lotto 1 oggetto di procedura.

A.11) CONSISTENZA LOTTO 1

Le superfici nette dell'abitazione a schiera e del garage in Gioia del Colle (Ba) Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 45, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 05a). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,

è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del 10% l'eccedenza; le aree di pertinenza 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza interna	Piano
Abitazione a schiera su tre livelli con garage							
<i>Piano seminterrato</i>							
Zona pranzo	23,26 mq	25,04 mq	0,85	21,28 mq	Ottimo	2,90 mt	S1
Cucinino	7,82 mq	9,06 mq	0,85	7,70 mq	Ottimo	2,90 mt	S1
Intercapedine	6,75 mq	9,77 mq	0,30	2,93 mq		2,75 mt	S1
Garage adibito a soggiorno	32,26 mq	35,48 mq	0,50	17,74 mq	Ottimo	2,90 mt	S1
Ripostiglio	6,44 mq	7,51 mq	0,50	3,76 mq	Ottimo	2,90 mt	S1
Ripostiglio	3,00 mq	4,27 mq	0,50	2,14 mq	Ottimo	2,90 mt	S1
Rampa esterna	11,00 mq	11,40 mq	0,10	1,14 mq	Buono	2,90 mt	S1
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano seminterrato				56,69 mq			
<i>Piano rialzato</i>							
Scala di accesso e balcone esterni	5,05 mq	6,32 mq	0,25	1,58 mq	Buono	2,70 mt	T
Soggiorno	30,95 mq	34,07 mq	1,00	34,07 mq	Ottimo	2,70 mt	T
Scala a chiocciola	1,17 mq	1,42 mq	1,00	1,42 mq	Ottimo	2,70 mt	T
Scala di accesso al primo piano	3,79 mq	4,42 mq	1,00	4,42 mq	Ottimo	2,70 mt	T
Bagno di servizio	2,98 mq	3,75 mq	1,00	3,75 mq	Ottimo	2,70 mt	T
Sala pranzo	17,65 mq	19,50 mq	1,00	19,50 mq	Ottimo	2,70 mt	T
Bagno principale	4,19 mq	5,17 mq	1,00	5,17 mq	Ottimo	2,70 mt	T
Balcone	12,78 mq	15,16 mq	0,25	8,52 mq	Buono	2,70 mt	T
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano rialzato				78,43 mq			
<i>Primo piano</i>							
Disimpegno	9,68 mq	10,77 mq	1,00	10,77 mq	Ottimo	2,70 mt	1
Camera 1	15,56 mq	17,85 mq	1,00	17,85 mq	Ottimo	2,70 mt	1
Camera 2	16,89 mq	19,32 mq	1,00	19,32 mq	Ottimo	2,70 mt	1
Camera 3	10,90 mq	12,79 mq	1,00	12,79 mq	Ottimo	2,70 mt	1
Bagno	5,38 mq	6,80 mq	1,00	6,80 mq	Buono	2,70 mt	1
Balcone 1	8,94 mq	10,05 mq	0,25	2,51 mq	Buono	2,70 mt	1
Balcone 2	5,92 mq	6,65 mq	0,25	1,66 mq	Buono	2,70 mt	1
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori primo piano				71,70 mq			
<i>Secondo piano</i>							
Lastrico solare	85,28 mq	92,64 mq	$\text{mq}(0,15 \times 25) + \text{mq}(92,64 - 25) \times 0,05$	7,13 mq	Discreto		2
Totale superficie commerciale Lotto 1				213,95 mq			

A.12) STIMA DEL LOTTO 1

Si intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "assimilazione economica comparativa a quello medio

corrente zonale”, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell’insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore “venale del bene”. Il valore venale del lotto unico 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell’Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2019 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Centrale del Comune di Gioia del Colle (Ba) Zona: Tra il centro storico e le Via Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indellicati, Lagomagno, G. D’Annunzio - Cod. di zona B1- microzona catastale n. 1, si desumono per abitazioni civili in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.150,00, aventi quindi un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 1.000,00$.

Consultata la Borsa Immobiliare 2018 della Camera di Commercio di Bari, sulla rilevazione dei prezzi delle abitazioni recenti nella zona del centro del Comune di Gioia del Colle si desume un valore: $L_2 = \text{€/mq } 1.101,00$

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per abitazioni aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.300,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 1.200,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (L_1 + L_2 + L_3)/3 = \text{€/mq} (1.000,00 + 1.101,00 + 1.200,00)/3 = \text{€/mq} 1.100,33$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Incrementale	1,20
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,99
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla presenza di quote indivise	Decrementale	0,90
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		1,0692

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 1,0692$, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.100,33, si ottiene il valore unitario dell'abitazione a schiera in oggetto pari a:

$$\text{€/mq} 1.100,33 \times 1,0692 = \text{€/mq} 1.176,47$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 1.176,47, valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq} 1.176,47 \times Mq 213,95 = \text{€} 251.705,76$$

Quindi **il valore commerciale dell'intera proprietà** della casa a schiera su tre livelli e del garage al piano seminterrato, costituenti per 1/2 nel loro insieme il lotto 1 come sopra descritto, si stima pari a: € 251.705,76 (duecento cinquantunomila settecento cinque /76)

Il lotto 1 dell'odierna procedura è costituito dal diritto di **1/2 della piena proprietà** che equivale ad un **VALORE COMMERCIALE** di:

€ (251.705,76 x ½)= € **125.852,88 (centoventicinquemila ottocento cinquantadue/88)**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari rispettivamente a:

€ 125.852,88 x 0,15 =€ 18.877,93

IL PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 1, costituito dal diritto di 1/2 della piena proprietà della casa a schiera e del garage in Gioia del Colle (Ba) Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 45, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:€ (125.852,88 - 18.877,93) = € 106.974,95

Che si arrotonda a € **107.000,00 (Euro cento settemila/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 1
 NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 722/2019**

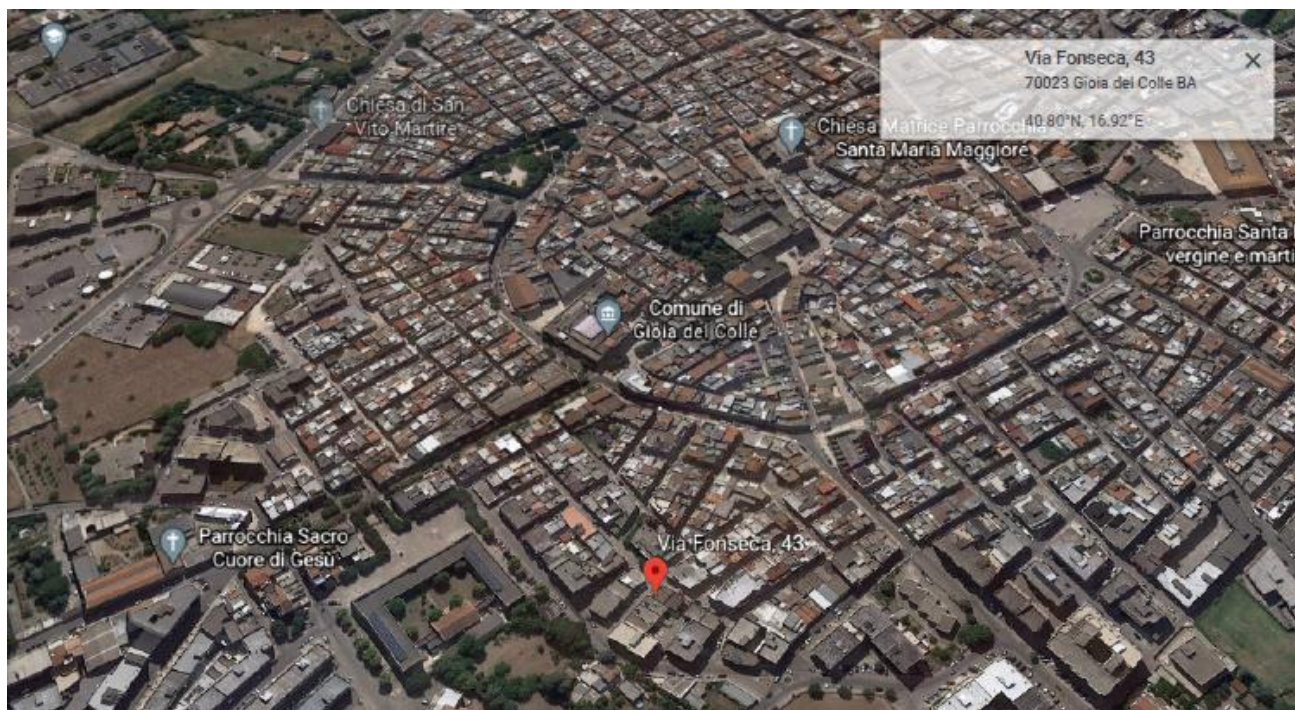
Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale intera proprietà	Quota in vendita 50%	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto 1 Abitazione su tre livelli in Gioia del Colle (Ba) Via Eleonora De Pimentel Fonseca, 45	Comune di Gioia del Colle Fg. 61, Part. 5297, Sub. 1- Part. 5298 Sub. 1 - 5304 Sub. 14 (Graffate) Cat. A/2, Cons. 8,5 vani	213,95 mq	€/mq 1.176,47	€ 251.705,76	€ 125.852,88	- € 18.877,93	€ 107.000,00
Garage in Gioia del Colle (Ba) Via Eleonora De Pimentel Fonseca, 34	Fg. 61, Part. 5297-Part. 5298 - 5304 Sub. 13 (Graffate) Cat. C/6, Clas 5, Cons. 43 mq						
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 107.000,00

B) PERIZIA LOTTO 2 B.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 2

La casa a schiera costituente per i diritti di $\frac{1}{2}$ il lotto 2 oggetto di valutazione è un immobile del tipo indipendente ed affiancato, situato in Gioia del Colle (Ba) alla Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 43 ad angolo con Via Giglio. La zona di ubicazione è centrale, nei pressi della Scuola Primaria Statale "San Filippo Neri" e a pochi minuti a piedi dal Municipio e dal Castello Normanno Svevo, risulta quindi completamente urbanizzata a livello primario e secondario.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle (Ba) con individuazione dell'abitazione in Via Fonseca n. 43



Vista aerea di Gioia del Colle (Ba) con individuazione dell'abitazione in Via Fonseca n. 43

La casa a schiera in oggetto, porzione del lotto 5/b del complesso di n. 3 fabbricati costruiti tra il 1980 ed il 1983 nella zona di completamento B/1 di PRG del Comune di Gioia del Colle, si sviluppa su tre piani collegati da scale: piano seminterrato destinato a deposito di materiali non infiammabili, piano rialzato e primo piano destinati ad abitazioni oltre al lastrico solare del secondo piano.

Il fabbricato ha una struttura portante realizzata con telai in conglomerato cementizio armato e solai costituiti da pannelli prefabbricati latero-cementizi; le tompagnature fuori terra sono costituite da mattoni in argilla espansa con spessore di 30 cm, mentre le tramezzature interne sono in tufelle con spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

L'abitazione classificata catastalmente in A/2 (*abitazione di tipo civile*), è accessibile da un ingresso privato ed indipendente ubicato ad Est su Via Fonseca al numero civico 43. L'accesso avviene superando una rampa esterna di 5 gradini, quindi un cancelletto in ferro che delimita il balcone del piano rialzato dove è collocata la porta di ingresso dell'abitazione. Superata la porta di ingresso ci si immette in un vano in fase di ristrutturazione e non pavimentato dove sono collocati: a Sud - Ovest due ambienti delimitati da tramezzature e senza finiture; adiacente alla parete Nord una scala interna ad L, con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in legno, che collega il piano rialzato al primo piano; di fronte, adiacente alla parete Ovest del vano di ingresso, si trova una scala a rampa rettilinea in cemento armato senza finiture, che collega il piano rialzato al seminterrato. Il piano seminterrato dell'abitazione è costituito da un unico ambiente con un camino ed un vano tecnico sulla parete Sud-Est. Ulteriore livello dell'abitazione è costituito dal primo piano, dove sono disposti un disimpegno, un vano presumibilmente da adibire a bagno ma privo di impianti, e due camere aventi ciascuna una porta finestra con accesso sul balcone ad Est su Via Fonseca. Su quest'ultimo balcone, fissata esternamente al muro perimetrale, è collocata una scala a pioli in ferro che accede, attraverso una botola, al lastrico solare del secondo piano di proprietà esclusiva.



Prospetto principale con accesso ad Est su Via Fonseca



Prospetto Sud su Via Giglio angolo Via Fonseca

Tutti gli ambienti del piano rialzato e del primo piano della casa hanno un'altezza utile interna di 2,72 mt; gli ambienti del piano seminterrato hanno un'altezza utile interna di 2,87 mt.

Gli ambienti del primo piano, come quelli del piano rialzato sono incompleti, mancano i pavimenti, i rivestimenti e gli impianti. Solo il piano seminterrato risulta pavimentato con piastrelle in ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune e relativa dipintura sebbene necessitino di un rifacimento. I tramezzi delimitanti gli ambienti del piano rialzato sono al rustico.

I balconi sono pavimentati con ceramica per esterni e sono protetti da parapetti in cemento.

Gli infissi esterni dell'abitazione, sebbene in mediocri condizioni, sono in legno e sono completi di persiane; quelli interni ove presenti sono ad anta battente con pannello in legno.

La distribuzione planimetrica dell'abitazione, risulta razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione ma lo stato di conservazione e di manutenzione sono mediocri con finiture ed impianti incompleti. Sia gli ambienti interni che i prospetti esterni necessitano quindi di un rifacimento.

Le mediocri condizioni rilevate, le opere di finitura e gli impianti da completare come suesposto, incideranno nel giudizio di stima che segue, con decremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo inferiore all'unità: $K_c = 0,70$

B.2) CONFINI LOTTO 2

L'abitazione su tre livelli, come sopra descritta confina nel suo complesso, a Nord con abitazione a schiera stessa proprietà e definita nel lotto 1 nell'odierna procedura, a Sud con Via Giglio, ad Est con Via Fonseca e ad Ovest con abitazione a schiera di altra proprietà, salvo altri.

B.3) TITOLARITÀ LOTTO 2

Il lotto 2 costituito dai diritti di ½ della proprietà dell'abitazione su tre livelli, come sopra descritta ed oggetto di esecuzione, appartiene per l'intera proprietà alla [REDACTED], così come si evince dall'atto di donazione Rep. 46802 del 16/11/2018 del Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari prodotta dal creditore precedente.

B.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 2

Alla data del sopralluogo l'abitazione costituente il lotto 2 è risultata essere vuota.

B.5) DATI CATASTALI LOTTO 2

A.5.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI ABITAZIONE SU TRE LIVELLI

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	5299	1		A/2	3	5,5 vani	Totale: 146 mq Totale escluso aree scoperte: 137 mq	Euro 695,93	S1-T-1
Indirizzo				Via Eleonora De Pimentel Fonseca						

B.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI ABITAZIONE SU TRE LIVELLI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 16/11/2018 al 13/05/2020	[REDACTED] Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale Totale: 146 mq, Totale escluso aree scoperte: 137 mq Rendita € 695,93 Via Eleonora De Pimentel Fonseca Piano: S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2018	[REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale Totale: 146 mq, Totale escluso aree scoperte: 137 mq Rendita € 695,93 Via Eleonora De Pimentel Fonseca Piano: S1-T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2017 prot. n. BA0251247 in atti dal 13/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.

		82625.1/2017) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 01/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Rendita € 695,93 Via Fonseca Piano: S1-T-1 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2009 prot. n. BA0083030 in atti dal 13/03/2013
Dal 29/11/2006 al 01/12/2009	[REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Rendita € 695,93 Via Fonseca Piano: S1-T-1
Dal 05/06/1998 al 29/11/2006	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Rendita € 695,93 (Lire 1.347,93) Via Fonseca Piano: S1-T-1 CLASSAMENTO del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 (n. 2595.20/1998)
Dal 29/02/1984 al 05/06/1998	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1
Dall'impianto fino al 29/02/1984	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Via Fonseca Piano: S1-T-1

Corrispondenza catastale abitazione

Dal confronto della planimetria catastale (Cfr. All. n. 04b) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nelle planimetrie da rilievo (Cfr. All. n. 05b) emergono le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli ambienti del piano rialzato ;
- 2) Realizzazione di scala a rampa rettilinea di accesso al piano seminterrato in sostituzione di quella a chiocciola;
- 3) Assenza della rappresentazione grafica del lastrico solare al secondo piano.

Si segnala nella visura catastale, la mancata attribuzione del numero civico 43.

B.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 2

Da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 24/07/2020, nonché dagli atti notarili di provenienza, si rileva che il complesso immobiliare di fabbricati di edilizia residenziale, dei quali la casa a schiera in oggetto è porzione, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 259/80 del 20/12/1980 – Pratica Edilizia n. 237/80. In seguito veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Gioia del Colle la relativa autorizzazione di abitabilità datata 23/10/1983 (Cfr. All. n. 06 – Concessione Edilizia n. 259/80 e All. n. 07 – Autorizzazione di abitabilità).

Dal confronto dello stato dei luoghi emerso dal sopralluogo peritale (Cfr. All. n. 05b), con le planimetrie a corredo delle suddetta pratica edilizia relative all'abitazione a schiera emergono le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli ambienti del piano rialzato e del primo piano, sebbene quest'ultimo correttamente definito nella planimetria catastale di impianto;
- 2) Realizzazione di scala a rampa rettilinea di accesso al piano seminterrato in sostituzione di quella a chiocciola;
- 3) Diversa collocazione della prima rampa della scala di collegamento del piano rialzato con il primo piano, sebbene correttamente definita nella planimetria catastale di impianto.

Secondo il parere della scrivente, le difformità suesposte sono sanabili presentando una pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gioia del Colle, e quindi successiva pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Bari, di variazione per le modifiche apportate, con aggiornamento della planimetria catastale e relativa variazione della rendita.

Il costo della pratiche da svolgere comprensivo di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 2.000,00.

Inoltre si rileva l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (Ape) a corredo dell'unità immobiliare in questione. L'onere per la redazione di tale certificazione Ape con relativo deposito presso il Catasto energetico regionale è stimabile in € 300,00 ca.

* * * * *

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto delle difformità emerse come suesposto, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $Ku=0,98$.

B.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2

La casa a schiera è del tipo indipendente pertanto non si individuano oneri condominiali.

B.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 2

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 17/03/2020 della Dott.ssa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle (Ba), nonché dall'atto di donazione Rep. 46802 del 16/11/2018 del Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari prodotta dal creditore procedente, si rilevano le seguenti provenienze ventennali per la casa a schiera costituente il lotto 2 oggetto di procedura:

- Atto di donazione Rep. n. 46802 del 16/11/2018

rogito Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari
trascritto il 22/11/2018 - Reg. Gen. n. 51594 e Reg. Part. n. 36864

A favore:

[REDAZIONE]

per 1/2 della piena proprietà

Contro:

[REDAZIONE]

per 1/2 della piena proprietà

- Atto di compravendita Rep. n. 47 del 29/11/2006

rogito Dott.ssa Giada Mobilio Notaio in Gioia del Colle (Ba)
trascritto il 01/12/2006 - Reg. Gen. n. 67211 e Reg. Part. n. 45194

A favore:

[REDAZIONE]

per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contro:

[REDACTED]
Proprietà 1/1

- **Successiva nota in rettifica** al precedente atto Rep. n. 47 del 29/11/2006, trascritta a Bari il 01/12/2006 ai nn. 51593/36863 con la precisazione che in detto atto e nella relativa nota di trascrizione il coniuge della Sig.ra [REDACTED] era stato erroneamente costituito come [REDACTED], anziché correttamente [REDACTED]

- **Atto di compravendita Rep. n. 28221 del 29/02/1984**
rogito Dott. Michele Villanova Notaio in Gioia del Colle (Ba)
trascritto il 22/03/1984 - Reg. Gen. n. 10363 e Reg. Part. n. 8707

A favore:

[REDACTED]
Proprietà 1/1

Contro:

B.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 17/03/2020 della Dott.ssa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle (Ba), e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 27/08/2020 (Cfr. All. n. 11 – Ispezione Ipotecaria al 27/08/2020), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'abitazione a schiera in Gioia del Colle (Ba) distinta in Catasto al foglio Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) costituente per il diritto di ½ della piena proprietà il lotto 2 oggetto di procedura:

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Notaio Dott.ssa Giada Mobilio
Repertorio n. 48/35 del 29/11/2006
Iscritta a Bari il 01/12/2006
Reg. gen. 67212 - Reg. part. 13420

A favore

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Sede in Roma

Contro

Per la somma complessiva di € 280.000,00 (duecentottantamila/00)
a garanzia di un mutuo di originari € 140.000,00 (centoquarantamila/00)
gravante sull'immobile al Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate)

Trascrizioni

1. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari
Repertorio n. 2995 del 18/11/2019
Trascritto a Bari il 21/11/2019
Reg. gen. 52259 - Reg. part. 37617

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

gravante per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile al Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-
Part. 5300 (Graffate)

Formalità a carico della procedura.

B.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 2

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 27/08/2020, non si rilevano altre formalità a carico del bene costituente il lotto 2 oggetto di procedura.

B.11) CONSISTENZA LOTTO 2

Le superfici nette dell'abitazione a schiera in Gioia del Colle (Ba) Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 43, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 6b). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del 10% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza interna	Piano
<i>Abitazione a schiera su tre livelli</i>							
<i>Piano seminterrato</i>							
Vano	55,36 mq	61,87 mq	0,85	52,59 mq	Mediocre	2,90 mt	S1
Sottoscala	5,02 mq	5,63 mq	0,85	4,79 mq	Mediocre	2,90 mt	S1
Vano tecnico	5,98 mq	8,11 mq	0,85	6,89 mq	Mediocre	2,90 mt	S1
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano seminterrato				64,27 mq			
<i>Piano rialzato</i>							
Scala di accesso esterno	1,90 mq	2,07 mq	0,25	0,52 mq	Mediocre	2,72 mt	T
Balcone	22,76 mq	24,13 mq	0,25	6,03 mq	Mediocre	2,72 mt	
Vano 1	28,92 mq	32,95 mq	1,00	32,95 mq	Mediocre	2,72 mt	T
Vano 2	4,60 mq	6,05 mq	1,00	6,05 mq	Mediocre	2,72 mt	T
Vano 3	2,94 mq	3,52 mq	1,00	3,52 mq	Mediocre	2,72 mt	T
Vano scala interno	5,84 mq	6,86 mq	1,00	6,86 mq	Mediocre		T-1-S1
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano rialzato				55,93 mq			
<i>Primo piano</i>							
Disimpegno	2,59 mq	2,99 mq	1,00	2,99 mq	Mediocre	2,72 mt	1

Bagno	4,36 mq	5,61 mq	1,00	5,61 mq	Mediocre	2,72 mt	1
Camera 1	12,10 mq	14,77 mq	1,00	14,77 mq	Mediocre	2,72 mt	1
Camera 2	17,12 mq	19,59 mq	1,00	19,59 mq	Mediocre	2,72 mt	1
Balcone	14,52 mq	15,67 mq	0,25	3,92 mq	Mediocre	2,72 mt	1
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori primo piano				46,88 mq			
<i>Secondo piano</i>							
Lastrico solare	61,48 mq	68,70 mq	$\text{mq}(0,15 \times 25) + \text{mq}(68,70 - 25) \times 0,05$	5,94 mq	Mediocre		2
Totale superficie commerciale Lotto 2				173,02 mq			

B.12) STIMA DEL LOTTO 2

Si intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale", tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore "venale del bene". Il valore venale del lotto unico 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2019 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Centrale del Comune di Gioia del Colle (Ba) Zona: Tra il centro storico e le Via Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indellicati, Lagomagno, G. D'Annunzio - Cod. di zona B1- microzona catastale n. 1, si desumono per abitazioni civili in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.150,00, aventi quindi un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 1.000,00$.

Consultata la Borsa Immobiliare 2018 della Camera di Commercio di Bari, sulla rilevazione dei prezzi delle abitazioni recenti nella zona del centro del Comune di Gioia del Colle si desume un valore: $L_2 = \text{€}/\text{mq} 1.101,00$

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per abitazioni aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili $\text{€}/\text{mq} 1.100,00$ ed $\text{€}/\text{mq} 1.300,00$, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_3 = \text{€}/\text{mq} 1.200,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3)/3 = \text{€}/\text{mq} (1.000,00 + 1.101,00 + 1.200,00)/3 = \text{€}/\text{mq} 1.100,33$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Decrementale	0,70
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,98
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Decrementale	0,90
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Normale	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,6174

Applicando il coefficiente totale $K_{tot.} = 0,6174$, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.100,33, si ottiene il valore unitario dell'abitazione a schiera in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.100,33 \times 0,6174 = \text{€/mq } 679,34$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 679,34, valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 679,34 \times \text{Mq } 173,02 = \text{€ } 117.539,41$$

Quindi **il valore commerciale dell'intera proprietà** della casa a schiera su tre livelli come sopra descritta, si stima pari a:

$$\text{€ } 117.539,41 \text{ (centodiciassette mila cinquecento trentanove/41)}$$

Il lotto 2 dell'odierna procedura è costituito dal diritto di **1/2 della piena proprietà** che equivale ad un **VALORE COMMERCIALE** di:

$$\text{€ } (117.539,41 \times \frac{1}{2}) = \text{€ } \mathbf{58.769,70 \text{ (cinquantotto mila settecento sessantanove/70)}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari rispettivamente a:

$$\text{€ } (58.769,70 \times 0,15) = \text{€ } 8.815,45$$

IL PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 2, costituito del diritto di 1/2 della piena proprietà della casa a schiera in Gioia del Colle (Ba) Via Eleonora De Pimentel Fonseca n. 43 , al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

$$\text{€ } (58.769,70 - 8.815,45) = \text{€ } 49.954,25$$

Che si arrotonda a **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**

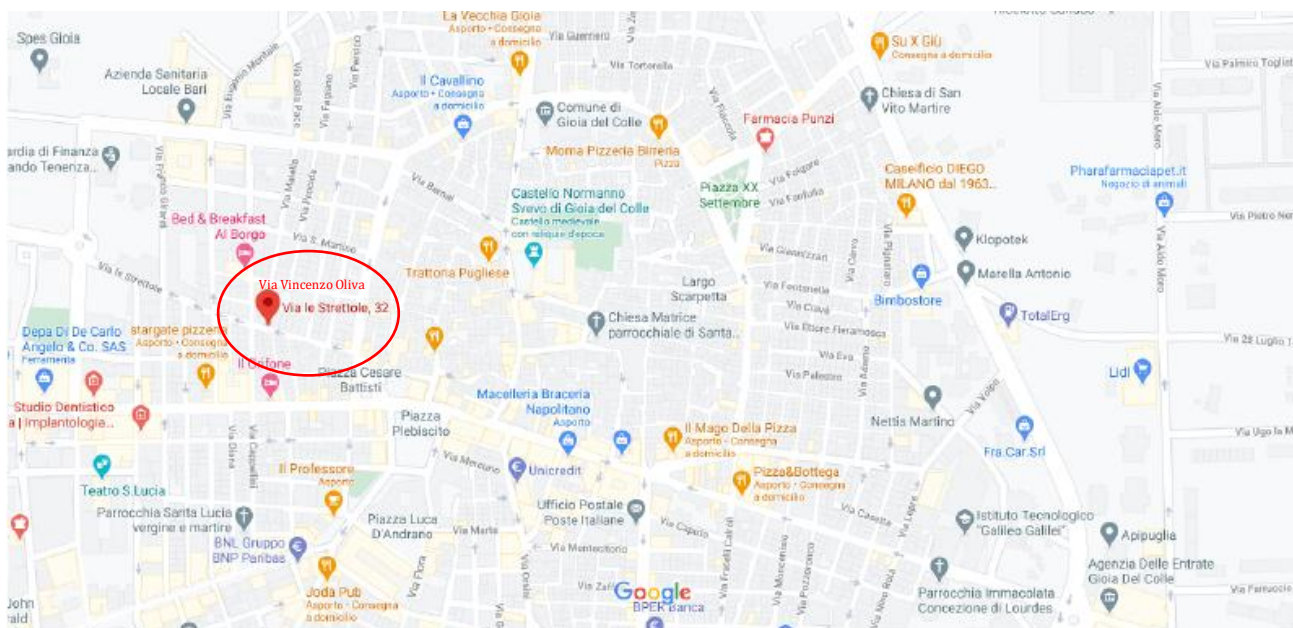
**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 2
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 722/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale intera proprietà	Quota in vendita 50%	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto 2 Abitazione su tre livelli in Gioia del Colle (Ba) Via Eleonora De Pimentel Fonseca, 43	Comune di Gioia del Colle Fg. 61, Part. 5299, Sub. 1-Part. 5300 (Graffate) Cat. A/2, Cons. 5,5 vani	173,02 mq	€/mq 679,34	€ 117.539,41	€ 58.769,70	- € 8.815,45	€ 50.000,00
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 50.000,00

C) PERIZIA LOTTO 3

C.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 3

Il bene del lotto 3 ed oggetto di valutazione è costituito dalla piena proprietà dell'abitazione del tipo indipendente formata da quattro unità immobiliari affiancate ed ubicate a Gioia del Colle (Ba), due delle quali in Via Le Strettole e due in Vicolo I di Via Bernini, ora denominata Via Vincenzo Oliva, catastalmente distinte ma formanti di fatto un'unica unità abitativa.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle con individuazione dell'abitazione su Via Le Strettole nn. 32/34 e Via Vincenzo Oliva nn. 18/20



Vista dall'alto di Gioia del Colle con individuazione delle abitazioni su Via Le Strettole nn. 32/34 e Via Vincenzo Oliva nn. 18/20

La zona di ubicazione è centrale, a ridosso del centro storico, nei pressi della piazza principale “ Piazza Plebiscito” e a pochi minuti a piedi dalle strade principali e dai luoghi di interesse del paese. Tale zona risulta completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario ed è individuata nel P.R.G. del Comune di Gioia del Colle in Zona di completamento B1.

L’abitazione oggetto di procedura, è del tipo indipendente costituita da unità immobiliari originarie ante 1 settembre 1967, con sistema perimetrale portante e volte in muratura, ed è disposta su tre livelli, piano terra, primo piano, secondo piano, oltre al lastrico solare al terzo piano. Il piano terra ha due accessi indipendenti uno da Via Le Strettele n. 32 e l’altro da Via Vincenzo Oliva n. 18, che rappresentano rispettivamente l’ingresso all’unità immobiliare classificata catastalmente in A/4 (*abitazione di tipo popolare*) al Foglio n. 61 Part. n. 3153 Sub. n. 1 e l’ingresso all’unità immobiliare classificata catastalmente in C/2 (*deposito*) al Foglio n. 61 Part. n. 3166 Sub. n. 1.

L’accesso da Via Le Strettele n. 32 avviene da un infisso a doppia anta in legno e vetro e con oscurante in legno, superato il quale si accede ad un vano del piano terra con volta a botte, adibito ad ingresso-soggiorno, illuminato ed areato solo dalla porta di accesso. Entrati in questo vano e procedendo in senso orario si può accedere: dalla prima porta, alla scala di collegamento al primo piano costituente l’unità immobiliare di Via Le Strettele n. 34, classificata catastalmente in A/4 (*abitazione di tipo popolare*) al Foglio n. 61 Part. n. 3153 Sub. n. 4; di fronte ad un varco che fa accedere ad un secondo vano parzialmente soppalcato, adibito a zona pranzo con un cucinino collocato ad Ovest. Quindi questo secondo vano prosegue a Nord includendo un ambiente dell’unità immobiliare (C/2 *deposito*) del piano terra con accesso da Via Vincenzo Oliva n. 18. In tale ambiente sono collocati: ad Ovest un ripostiglio ed un ascensore di collegamento del piano terra con il primo piano; ad Est un ambiente con accesso dall’abitazione confinante e da questa utilizzato. Procedendo a Nord si incontra un breve corridoio che disimpegna ad Est un bagno, con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno, illuminato da un finestrino a Nord su Via Vincenzo Oliva, e ad Ovest un deposito con accesso da Via Vincenzo

Oliva n. 20, dove originariamente era collocato l'ingresso con la scala interna dell'unità immobiliare al primo piano al Foglio n. 61 part. Part. n. 3166 Sub. n. 2. Tale primo piano, accessibile quindi sia dal vano scala di Via Le Strettele n. 34 che dall'ascensore realizzato nel vano scala con accesso originario da Via Vincenzo Oliva n. 20, è costituito da tre vani, un bagno e due balconi. Precisamente, superato il vano scala a Sud da Via Le Strettele, si giunge al pianerottolo del primo piano che fa accedere nel seguente ordine: dalla prima porta ad Est al primo vano, adibito a soggiorno con balcone a Sud su Via Le Strettele e con porta di accesso ad Ovest al vano scala di collegamento con il secondo piano; dalla seconda porta ad Est al secondo vano adibito ad ingresso. Collegato a questo ingresso con una porta a Nord si accede al terzo vano, ambiente dell'unità immobiliare al Foglio n. 61 Part. n. n. 3166 Sub. n. 2, adibito a camera da letto con un bagno e con ascensore ad Ovest. La camera da letto è illuminata ed areata da una finestra con balcone a Nord su Via Vincenzo Oliva; il bagno, completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, è illuminato ed areato da una finestra a Nord. Ulteriore livello dell'abitazione è il secondo piano, collegato al primo solo dal vano scala interno accessibile ad Ovest del soggiorno. Superata la porta ad Ovest del soggiorno, si trova sul pianerottolo di partenza del vano scala un bagnetto ad angolo, quindi oltre la rampa, al secondo piano, subito di fronte la porta del primo vano del secondo piano. Questo vano è collegato a Sud ad un secondo vano con terrazzino e bagno; invece a Nord con il locale ascensore ed il terrazzo a livello prospiciente Via Vincenzo Oliva. Da questo terrazzo, con scala a chiocciola in ferro esterna collocata ad Ovest, si passa ad un altro terrazzo, di copertura dei vani del secondo piano e con affaccio a Sud su Via Le Strettele e a Nord sul terrazzo sottostante.

Gli ambienti del piano terra dell'abitazione hanno soffitti con volte a botte con altezza massima in chiave di 3,90 mt il primo vano, e di 3,30 mt i rimanenti, che presentano anche una zona ribassata, avente superficie di 20 mq ca., con altezza di 2,00 mt; i primi due vani del primo piano hanno soffitti con volte a botte con altezza massima in chiave di 4,20 mt, mentre la camera da letto con altezza massima in chiave di 4,00 mt; gli ambienti del secondo piano hanno solai piani con un'altezza utile interna di 2,96 mt.

Il pavimento degli ambienti del piano terra e del primo piano è in pietra di Trani, come il rivestimento dei gradini costituenti il vano scala interno, mentre nei vani del secondo piano sono posate piastrelle in ceramica.

Le pareti e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura in discrete condizioni quelli del piano terra, mentre quelli dei piani superiori soprattutto sugli orizzontamenti sono da ripristinare.

I pavimenti ed i rivestimenti sulle pareti dei bagni sono in ceramica, anche le pareti del cucinino del piano terra sono rivestite con piastrelle in ceramica. Ulteriore rivestimento, costituito da piastrelle rettangolari effetto pietra, è posato sulle pareti del vano centrale del piano terra.

Il pavimento del balcone è costituito da una malta cementizia; il terrazzino del primo piano a Sud è pavimentato con ceramica per esterni; mentre il terrazzo a livello del secondo piano è pavimentato con lastre di Corigliano e quello al terzo piano con guaina bituminosa. Le ringhiere dei balconi e dei terrazzi sono in ferro. La condizione di manutenzione degli esterni è complessivamente mediocre.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno e sono completi di persiane; quelli interni sono ad anta battente con pannello in legno.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti; impianto telefonico e citofonico; lue di emergenza; impianto TV.

La distribuzione planivolumetrica dell'abitazione, tenuto conto della peculiarità costruttiva, indipendente e su più piani collegati da scale e da un ascensore ricavato nell'originario vano scale, risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione, ma lo stato di conservazione e di manutenzione risultano complessivamente mediocri.

Le mediocri condizioni rilevate, come suesposto incideranno nel giudizio di stima che segue, con decremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo inferiore all'unità: $K_c = 0,70$

C.2) CONFINI LOTTO 3

Le quattro unità immobiliari sopra descritte, al Fg. 61 Part. n. 3153 Sub. n. 1 e n. 4 e Part. n. 3166 Sub. n. 1 e n. 2, nel loro complesso costituenti il lotto 3 oggetto di procedura, confinano a Nord con Via Vincenzo Oliva; a Sud con Via Le Strettele; ad Est e ad Ovest con abitazioni della stessa tipologia di altra proprietà.

C.3) TITOLARITA' LOTTO 3

Il lotto 3 costituito dalle quattro unità immobiliari, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene per l'intera proprietà alla [REDACTED], così come si evince dall'atto di donazione Rep. 46802 del 16/11/2018 del Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari prodotta dal creditore precedente.

C.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 3

Alla data del sopralluogo il lotto 3, si è rilevato libero da persone ma occupato da beni personali della proprietaria.

C.5) DATI CATASTALI LOTTO 3

(Cfr. All. n. 04c)

C.5.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA LE STRETTOLE N. 32

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	3153	1		A/4	4	2 vani	Totale: 60 mq Totale escluso aree scoperte: 60 mq	Euro 170,43	T
Indirizzo				Via Le Strettele n. 32						

C.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA LE STRETTOLE N. 32

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 16/11/2018 al 13/05/2020	[REDACTED] Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 1 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2 vani Superficie catastale Totale: 60 mq, Totale escluso aree scoperte: 60 mq Rendita € 170,43 Via Le Strettele n. 32 Piano: T
Dal 09/11/2015 al 09/11/2018	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 1 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2 vani Superficie catastale Totale: 60 mq, Totale escluso aree scoperte: 60 mq Rendita € 170,43 Via Le Strettele n. 32 Piano: T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 01/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 1 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2 vani Rendita € 170,43 Via Le Strettele n. 32 Piano: T RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2009 prot. n. BA0083030 in atti dal 13/03/2013
Dal 01/01/1992 al 01/12/2009	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 1 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2 vani Rendita € 170,43 (Lire 330.000) Via Le Strettele n. 32 Piano: T VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Dal 23/04/1991 al 01/01/1992	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 1 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2 vani Rendita Lire 344 Via Le Strettele n. 32 Piano: T
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 23/04/1991	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 1 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2 vani Rendita Lire 344 Via Le Strettele n. 32 Piano: T

C.5.1.2 DATI CATASTALI ATTUALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA LE STRETTOLE N. 34

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	3153	4		A/4	4	2,5 vani	Totale: 76 mq Totale escluso aree scoperte: 74 mq	Euro 213,04	1
Indirizzo				Via Le Strettele n. 34						

C.5.2.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA LE STRETTOLE N. 34

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 16/11/2018 al 13/05/2020	[REDACTED] Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 4 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Superficie catastale Totale: 76 mq, Totale escluso aree scoperte: 74 mq Rendita € 213,04 Via Le Strettele n. 34 Piano: 1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2018	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 4 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Superficie catastale Totale: 76 mq, Totale escluso aree scoperte: 74 mq Rendita € 213,04 Via Le Strettele n. 34 Piano: 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 01/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 4 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Rendita € 213,04 Via Le Strettele n. 34 Piano: 1 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2009 prot. n. BA0083030 in atti dal 13/03/2013
Dal 01/01/1992 al 01/12/2009	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 4 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Rendita € 213,04 (Lire 412.500) Via Le Strettele n. 34 Piano: 1 VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dal 23/04/1991 al 01/01/1992	[REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 4 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Rendita Lire 430 Via Le Strettele n. 34 Piano: 1
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 23/04/1991	[REDACTED] [REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3153, Sub. 4 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Rendita Lire 430 Via Le Strettele n. 34 Piano: 1

C.5.1.3 DATI CATASTALI ATTUALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA VINCENZO OLIVA N. 18

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	3166	1	C/2	4	34 mq	Totale: 44 mq	Euro 117,65	T
Indirizzo				Vicolo I di Via Bernini n. 18					
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 61 pl 3156 sub 1 per allineamento mappe					

C.5.2.3 CRONISTORIA DATI CATASTALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA V. OLIVA N. 18

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 16/11/2018 al 13/05/2020	[REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3166, Sub. 1 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq Superficie catastale Totale: 44 mq Rendita € 117,65 Vicolo I di Via Bernini n. 18 Piano: T
Dal 09/11/2015 al 09/11/2018	[REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3166, Sub. 1 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq Superficie catastale Totale: 44 mq Rendita € 117,65 Vicolo I di Via Bernini n. 18 Piano: T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 18/03/2014 al 09/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3166, Sub. 1 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq Rendita € 117,65

		Vicolo I di Via Bernini n. 18 Piano: T BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16011.1/2014) del 18/03/2014 prot. n. BA0077487 in atti dal 18/03/2014
Dal 01/12/2009 al 18/03/2014	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 1 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq Rendita € 117,65 Vicolo I di Via Bernini n. 18 Piano: T RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2009 prot. n. BA0083030 in atti dal 13/03/2013
Dal 01/01/1992 al 01/12/2009	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 1 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq Rendita € 117,65 (Lire 227.800) Vicolo I di Via Bernini n. 18 Piano: T VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Dal 23/04/1991 al 01/01/1992	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 1 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq Rendita Lire 173 Vicolo I di Via Bernini n. 18 Piano: T
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 23/04/1991	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 1 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq Rendita Lire 173 Vicolo I di Via Bernini n. 18 Piano: T

C.5.1.4 DATI CATASTALI ATTUALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA VINCENZO OLIVA N. 20

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	3166	2		A/4	4	1,5 vani	Totale: 45 mq Totale escluso aree scoperte: 37 mq	Euro 127,82	1
Indirizzo				Vicolo I di Via Bernini n. 20						
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 61 pl 3156 sub 2 per allineamento mappe						

C.5.2.4 CRONISTORIA DATI CATASTALI UNITÀ IMMOBILIARE VIA V. OLIVA N. 20

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 16/11/2018 al 13/05/2020	[REDACTED] Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3166, Sub. 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Superficie catastale Totale: 45 mq, Totale escluso aree scoperte: 37 mq Rendita € 127,82 Vicolo I di Via Bernini n. 20 Piano: 1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2018	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3166, Sub. 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Superficie catastale Totale: 45 mq, Totale escluso aree scoperte: 37 mq Rendita € 127,82 Vicolo I di Via Bernini n. 20 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 18/03/2014 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3166, Sub. 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Rendita € 127,82 Vicolo I di Via Bernini n. 20 Piano: 1 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16011.1/2014) del 18/03/2014 prot. n. BA0077487 in atti dal 18/03/2014
Dal 01/12/2009 al 18/03/2014	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Rendita € 127,82 Vicolo I di Via Bernini n. 20 Piano: 1 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2009 prot. n. BA0083030 in atti dal 13/03/2013
Dal 01/01/1992 al 01/12/2009	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Rendita € 127,82 (Lire 247.500) Vicolo I di Via Bernini n. 20 Piano: 1 VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Dal 23/04/1991 al 01/01/1992	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Lire 258 Vicolo I di Via Bernini n. 20 Piano: 1

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 23/04/1991	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 3156, Sub. 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Lire 258 Vicolo I di Via Bernini n. 20 Piano: 1
--	------------	---

C.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 3

Nonostante le indagini condotte presso il Settore Assetto del Territorio Comune di Gioia del Colle (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 24/07/2020 non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia, tantomeno la relativa abitabilità, delle unità immobiliari ubicate in Gioia del Colle (Ba) Via Le Strettele nn. 32/34 e Vicolo I di Via Bernini nn. 18/20. Tuttavia si può asserire che la costruzione è sostanzialmente compatibile con le tipologie edilizie ante 1967, attestata dalle planimetrie catastali di impianto delle quattro unità immobiliari datate 1940, rispetto alle quali si evidenziano le seguenti difformità: variazioni nella distribuzione degli ambienti, la fusione delle unità immobiliari con accessi dai muri perimetrali e la realizzazione di un ascensore di collegamento tra il piano terra ed il primo con demolizione della scala di accesso da Via Vincenzo Oliva n. 20 (prima denominata Vicolo I di Via Bernini).

Tali variazioni sono senz'altro successive all'epoca di costruzione e non risultano autorizzate, ma potrebbero essere sanate con pratica edilizia in sanatoria da presentarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, quindi successiva pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Bari, per le modifiche apportate nonché per la fusione delle quattro unità immobiliari, con aggiornamento della planimetria catastale e attribuzione di nuova rendita catastale.

La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 4.000,00.

Inoltre si rileva l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (Ape) a corredo dell'unità immobiliare in questione. L'onere per la redazione di tale certificazione Ape con relativo deposito presso il Catasto energetico regionale è stimabile in € 300,00 ca..

Nel giudizio di stima che segue, si è comunque tenuto conto delle difformità emerse e suesposte, e dell'assenza della certificazione Ape, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_u=0,80$.

C.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 3

L'abitazione è del tipo indipendente pertanto non si individuano oneri condominiali

C.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 3

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 17/03/2020 della Dott.ssa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle (Ba), nonché dall'atto di donazione Rep. 46802 del 16/11/2018 del Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari prodotta dal creditore procedente, si rilevano le seguenti provenienze ventennali per le quattro unità immobiliari costituenti nel loro insieme il lotto 3 oggetto di procedura:

- Atto di donazione Rep. n. 46802 del 16/11/2018

rogito Dott. Federico Lojodice Notaio in Bari
trascritto il 22/11/2018 - Reg. Gen. n. 51594 e Reg. Part. n. 36864

A favore:

[REDACTED]

per 1/1 della piena proprietà

Contro:

[REDACTED]

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 23/04/1991

Registrato a Bari il 26/04/1991 al n. 4968
Trascritto a Bari il 29/04/1991 ai numeri 16171/12566

Con precisazione che in detto decreto di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione l'immobile in Gioia del Colle (Ba) Via Le Strette n. 34, è stato erroneamente indicato catastalmente con i seguenti dati: "foglio 64, p.lla 3153/4" anziché con i seguenti dati corretti: "foglio 61, p.lla 3153/4"; l'immobile in Gioia del Colle (Ba) Vicolo I di Via Bernini n. 20, è stato erroneamente indicato catastalmente con i seguenti dati: "foglio 61, p.lla 31" anziché con i seguenti dati corretti: "foglio 61, p.lla 3156/2".

C.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 17/03/2020 della Dott.ssa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle (Ba), e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 27/08/2020 (Cfr. All. n. 11), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sulle quattro unità immobiliari costituenti nel loro insieme il lotto 3 oggetto di procedura:

Iscrizioni

1. Ipoteca legale

Pubblico Ufficiale: Equitalia Etr S.p.A.

Iscritta a Bari il 11/02/2011

Reg. gen. 5951 – Reg. part. 1569

Importo ipoteca € 112.940,44 a garanzia di un capitale di € 56.470,22

A favore

Equitalia Etr S.p.A.con sede in Cosenza

Contro

Gravante sulle unità immobiliari in Gioia del Colle (Ba) Via Le Strette n. 34 e Vicolo I di Via Bernini n. 18

Trascrizioni

1. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Repertorio n. 2995 del 18/11/2019

Trascritto a Bari il 21/11/2019

Reg. gen. 52259 - Reg. part. 37617

A favore

[Redacted]

Contro

[Redacted]

Gravante sull'intera proprietà delle quattro unità immobiliari costituenti nel loro insieme il lotto 3 oggetto di procedura.

Formalità a carico della procedura.

C.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 3

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 27/08/2020, non si rilevano altre formalità a carico dei beni costituenti il lotto 3 oggetto di procedura.

C.11) CONSISTENZA LOTTO 3

Le superfici nette dell'abitazione indipendente costituita da quattro unità immobiliari in Gioia del Colle (Ba) Via Le Strettele nn. 32/34 e Via Vincenzo Oliva nn. 18/20, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 5c). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del 10% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza interna utile	Piano
Abitazione costituita da quattro unità immobiliari							
<i>Piano terra</i>							
Pianerottolo piano terra dal civico n. 34	2,35 mq	4,63 mq	1,00	4,63 mq	Discrete		
Vano adibito a ingresso soggiorno	22,09 mq	26,90 mq	1,00	26,90 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	T

Vano 2 adibito a zona pranzo	14,40 mq	17,06 mq	1,00	17,06 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt H _{soppalco} 2 mt	T
W.C.	1,05 mq	2,81 mq	1,00	2,81 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	
Cucininio	7,55 mq	10,94 mq	1,00	10,94 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	T
Zona con soppalco (deposito)	14,18 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	Discrete	H _{soppalco} 2 mt	T
Vano ascensore (deposito)	2,64 mq	4,53 mq	0,50	2,27 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	T
Vano con accesso da altra proprietà	2,33 mq	3,42 mq	0,50	1,71 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	T
Disimpegno	2,55 mq	3,63 mq	0,50	1,82 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	T
Deposito con ex vano scala	(4,03+3,41)mq = 7,44 mq	12,07	0,50	6,04 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	T
Bagno	5,07 mq	7,93 mq	0,50	3,96 mq	Discrete	H _{max} 3,90 mt	T
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano terra				86,14 mq			
<i>Primo piano</i>							
Vano scala interno	4,29 mq	6,79 mq	1,00	6,79 mq	Mediocre		1
Bagno ad angolo	0,85 mq	1,77 mq	1,00	1,77 mq	Mediocre		
Pianerottolo del primo piano	3,08 mq	5,26 mq	1,00	5,26 mq	Mediocre	H _{max} 4,20mt	1
Salone	23,97 mq	30,20 mq	1,00	30,20 mq	Mediocre	H _{max} 4,20mt	1
Balcone su Via le Strette	1,76 mq	1,76 mq	0,25	0,44 mq	Mediocre		
Ingresso	14,57 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	Mediocre	H _{max} 4,20mt	1
Camera da letto matrimoniale	29,18 mq	36,18 mq	1,00	36,18 mq	Mediocre	H _{max} 4,00mt	1
Bagno	3,49 mq	6,38 mq	1,00	6,38 mq	Mediocre	H _{max} 4,00mt	1
Balcone su Via V. Oliva	1,60 mq	1,60 mq	0,25	0,40 mq	Mediocre		
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori Primo piano				104,92 mq			
<i>Secondo piano</i>							
Vano 1	19,00 mq	23,49 mq	1,00	23,49 mq	Mediocre	2,96 mt	2
Vano 2	14,20 mq	17,44 mq	1,00	17,44 mq	Mediocre	2,96 mt	2
Bagno	3,49 mq	4,36 mq	1,00	4,36 mq	Mediocre	2,96 mt	2
Terrazzino su Via Le Strette	8,49 mq	12,89 mq	0,25	3,22 mq	Mediocre	2,96 mt	2
Locale ascensore	4,97 mq	6,40 mq	0,50	3,20 mq	Mediocre		2
Terrazzo a livello su Via V. Oliva	36,00 mq	40,89 mq	mq(0,25x25)+mq(40,89-25)x0,10	7,84 mq	Mediocre		2
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori secondo piano				59,55 mq			
<i>Terzo piano</i>							
Lastrico solare	47,08 mq	52,73 mq	mq(0,15x25)+mq(52,73-25)x0,05	5,14 mq	Scarso		3
Totale superficie commerciale Lotto 3				255,75 mq			

C.12) STIMA LOTTO 3

Si intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di *"assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale"*, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore "venale del bene". Il valore venale del lotto unico 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2019 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Centrale del Comune di Gioia del Colle (Ba) Zona: Tra il centro storico e le Via Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indellicati, Lagomagno, G. D'Annunzio - Cod. di zona B1- microzona catastale n. 1, si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.000,00, aventi quindi un valore medio:
 $L_1 = \text{€/mq } 850,00$

Consultata la Borsa Immobiliare 2018 della Camera di Commercio di Bari, sulla rilevazione dei prezzi delle abitazioni vetuste nella zona del centro del Comune di Gioia del Colle si desume un valore: $L_2 = \text{€/mq } 708,00$

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per abitazioni aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 600,00 ed €/mq 900,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 750,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (L_1 + L_2 + L_3)/3 = \text{€/mq} (850,00 + 708,00 + 750,00)/3 = \text{€/mq} 769,33$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Decrementale	0,70
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,80
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,56

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,56$, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 769,33, si ottiene il valore unitario dell'abitazione in oggetto pari a:

$$\text{€/mq} 769,33 \times 0,56 = \text{€/mq} 430,82$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 430,82, valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq} 430,82 \times Mq 255,75 = \text{€} 110.182,22$$

Quindi **il valore commerciale dell'intera proprietà** dell'abitazione indipendente su tre livelli, costituita da quattro unità immobiliari formanti il lotto 3 come sopra descritto, si stima pari a: € 110.182,22 (centodieci mila centoottanta due/22)

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari rispettivamente a:

$$€ 110.182,22 \times 0,15 = € 16.527,33$$

IL PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 3, costituito dalla piena proprietà dell'abitazione indipendente a Gioia del Colle (Ba) Via Le Strettele nn. 32/34 e Via Vincenzo Oliva nn. 18/20, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

$$€ (110.182,22 - 16.527,33) = € 93.654,89$$

Che si arrotonda a **€ 93.700,00 (Euro novantatré mila settecento/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 3 NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 722/2019

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto 3 Abitazione indipendente costituita da quattro unità immobiliari a Gioia del Colle (Ba) Via Le Strettele nn. 32/34 e Via Vincenzo Oliva nn. 18/20	Comune di Gioia del Colle Fg. 61, Part. 3163, Sub. 1 e 4 Via Le Strettele n. 32 e n. 34 Fg. 61, Part. 3166, Sub. 1 e 2 Vicolo I di Via Bernini n. 18 e 20	255,75 mq	€/mq 430,82	€ 110.182,22	100%	- € 16.527,33	€ 93.700,00
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 93.700,00

Come espressamente richiesto si allegano, oltre agli allegati sopra richiamati, anche le documentazioni fotografiche per i tre lotti (Cfr. All. nn. 12a, 12b e 12c- Documentazione

fotografica del lotto 1, 2 e 3), lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Cfr. All. n. 13) e la checklist sistema conservatoria (Cfr. All. n. 14).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 64 pagine + 14 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 30/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella

ALLEGATI

- Allegato 01 Estratto dell'atto di matrimonio
- Allegato 02 Comunicazioni con le parti
- Allegato 03 Verbali
- Allegato 04a Visure storiche e planimetrie catastali lotto 1
- Allegato 04b Visure storiche e planimetrie catastali lotto 2
- Allegato 04c Visure storiche e planimetrie catastali lotto 3
- Allegato 05a Planimetrie da rilievo lotto 1
- Allegato 05b Planimetrie da rilievo lotto 2
- Allegato 05c Planimetrie da rilievo lotto 3
- Allegato 06 Concessione edilizia n. 259/1980
- Allegato 07 Autorizzazione di abitabilità
- Allegato 08 Autorizzazione edilizia n. 78/1995
- Allegato 09 Comunicazione di inizio lavori n. 37/2001
- Allegato 10 Atto di compravendita Rep. 36251 del 30.11.1988
- Allegato 11 Ispezione ipotecaria al 27/08/2020
- Allegato 12a Documentazione fotografica lotto 1
- Allegato 12b Documentazione fotografica lotto 2
- Allegato 12c Documentazione fotografica lotto 3
- Allegato 13 Schema asta per pubblicazione bando lotti
- Allegato 14 Checklist sistema conservatoria