

STUDIO TECNICO

ALESSANDRO MAIO

Ingegnere Civile

Via Camillo Rosalba, 41/A - 70124

Tel. e Fax 080.5020403

Cell.: 347.5871357

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

/ SIG.

N.RO 333/2013 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} ROSA PASCULLI

OGGETTO:

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

* * *



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Bari, li ... 10 / 11 / 13

IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1) QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.....	5
2) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI.....	13
Quesito n. 1.....	13
Quesito n. 2.....	26
Quesito n. 3.....	44
Quesito n. 4.....	45
Dal Punto n. 5 al n. 10.....	45
Quesito n. 11.....	45
Documenti relativi a rapporti di locazione.....	47
Dal Punto n. 11 al n. 16.....	47

PREMESSA

Io sottoscritto ing. Alessandro Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 5460, all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 1884, e all'albo dei Periti del Tribunale Penale di Bari al n. 286, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 333/2013, tra il

contro il Sig. _____, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.^{ssa} Rosa Pasculli con l'Ordinanza di Convocazione pervenuta il 02.09.2013.

Oggetto del procedimento, come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Tommaso Covella:

- Fondo rustico con annesso fabbricato riportato al catasto dei Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (BA), partita 10963, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle, foglio 93, particella 333, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Rendita € 525,49, Strada Vicinale Castiglione, piano: T – S1 – derivante dalla particella 156/b di are 16.27; il fondo rustico per la parte residua è riportato alla partita 39092, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle (BA), foglio 93, particella 156, seminativo di 5°, are 52,24, R.D. 15672 e RA. 20.896;
- Quota pari ad 1/12 di casa per civile abitazione sita in Cassano delle Murge (BA), alla via Capitano Francesco Volpe n. 15, in NCEU – Fg. 28, P.Ila 636, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 3, vani 10,5, rendita €. 786,31

Prestato giuramento in occasione dell'Udienza del 12 settembre 2013, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosa Pasculli disponeva che *“l'esperto: Fissi l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo*



occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione".

In data 13 settembre 2013 ho inviato lettera raccomandata a.r. alla parte esecutata, sig.ra _____ e convocazione fax agli avv.ti Covella Tommaso e Ascanio e Michele Amenduni (allegati 1, 2, 3, 4): li invitavo a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, indicate per il giorno 1 ottobre 2013, alle ore 16,30 presso l'immobile sito in Gioia del Colle alla Strada Vicinale Castiglione.

La sig.ra _____ era presente al suddetto sopralluogo ed ha dato accesso al sottoscritto consulente presso l'immobile oggetto del pignoramento.

In sede di sopralluogo ho fissato il successivo sopralluogo presso l'abitazione sita a Cassano alla via Capitano Francesco Volpe n. 15 per il giorno 10 ottobre 2013 alle ore 19,00. Ne ho dato comunicazione agli avv.ti Covella Tommaso e Ascanio e Michele Amenduni a mezzo fax (allegati n. 5 e 6).

Si sono rilevati gli immobili oggetto dell' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE recante il numero di reg. gen., e reg. part. 11195 del 24.04.2013, già indicato in precedenza.

Nel corso del sopralluogo ho preso visione degli immobili, verificando lo stato di conservazione, la disposizione e le dimensioni degli ambienti e quant'altro necessario alla stima.

Nel paragrafo n. 2, ho risposto ai singoli quesiti.

Ho allegato alla presente relazione n. 24 allegati oltre a n. 7 elaborati grafici.

1) QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione D.ssa , ROSA PASCULLI ha affidato al sottoscritto CTU Ing. Alessandro Maio l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

1. Controlli la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in campo ai debitori, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
2. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla

- realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
3. Rediga quindi, in fascicoletti separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- l' esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una

lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. Posti auto comuni, giardino ecc.)
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore

compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

- **I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece Cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- **la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq, ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.
4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).
 5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
 6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);
 - b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);
 - c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile), (indicaz.: Foto).
 7. **Fissi l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico**, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
 8. **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti;

9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. Acquisisca direttamente presso i competenti uffici l'attuale Certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza: all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.
12. In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.
13. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in casi di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).
15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio
16. Autorizza, fin da ora, il c.t.u. da avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;
Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

2) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1

“Controlli la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari”.

I beni pignorati corrispondono a:

- Fondo rustico con annesso fabbricato riportato al catasto dei Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (BA), partita 10963, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle, foglio 93, particella 333, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Rendita € 525,49, Strada Vicinale Castglione, piano: T – S1 – derivante dalla particella 156/b di are 16.27; il fondo rustico per la parte residua è riportato alla partita 39092, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle (BA), foglio 93, particella 156, seminativo di 5°, are 52,24, R.D. 15672 e RA. 20.896;
- Quota pari ad 1/12 di casa per civile abitazione sita in Cassano delle Murge (BA), alla via Capitano Francesco Volpe n. 15, in NCEU – Fg. 28, P.IIa 636, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 3, vani 10,5, rendita €. 786,31

Con l'Atto di Compravendita del 20.06.1996 rep. n. 66168, per notar Nicola Guida,
Notaio in Gioia del Colle (allegato n. 7), i sig.ri all'epoca



coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano dai sig.ri

l'intero immobile in agro di Gioia del Colle (BA) alla Contrada Castiglione, oggetto del procedimento esecutivo. I sigg.ri sono oggi separati a seguito di provvedimento del Tribunale di Bari del 21/08/2012 n. 8794/12 (si veda l'allegato n. 25).

La signora , ereditava per successione in morte del padre sig. quota parte dell'immobile sito in Cassano alla via Capitano Francesco Volpe n. 15. Con la Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Gioia del Colle numero 1202, volume 9990 del 26 luglio 2011 (allegato 8), si dichiaravano eredi del defunto sig. , i sig.ri , moglie, figlia, figlia, figlio, € , figlia. Il bene oggetto di tale successione era l'immobile sito in Cassano delle Murge alla via Capitano Volpe n. 15, identificato nell'NCEU del Comune di Cassano al foglio 28, particella 636, sub. 1.

In merito alla documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si è riportato di seguito quanto emerso dalla documentazione ipocatastale.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE riporta il numero di repertorio 414/2013 del 06.04.2013, pertanto il ventennio precedente si estende dal 06.04.1993 al 06.04.2013.

La documentazione ipocatastale prodotta dall'Avv. Tommaso Covella è composta da:

- a) Certificato storico per immobile: Gioia del Colle, Foglio 93, part. 156
- b) Certificato storico per immobile: Gioia del Colle, Foglio 93, part. 333
- c) Certificato storico per immobile: Gioia del Colle, Foglio 93, part. 333, sub 1
- d) Certificato storico per immobile: Cassano delle Murge, Foglio 28, part. 636, sub 1

e) Stralcio di Mappa: Gioia del Colle, Foglio 93, part. 156 e 333

f) Stralcio di Mappa: Cassano delle Murge, Foglio 28, part. 636

g) Certificato Ipotecario inerente i soggetti:

1)

Periodo dal 20/06/1996 al 24/07/2013

2)

Periodo dal 20/06/1996 al 24/07/2013

La data del 20/06/1996 corrisponde a quella della sottoscrizione dell'Atto di Compravendita del cespite in agro di Gioia del Colle oggetto del presente procedimento. I sig.ri

furono i soggetti alienanti nell'atto di Compravendita avente ad oggetto il cespite in agro di Gioia del Colle, del 20.06.1996 rep. n. 66168, per notar Nicola Guida (allegato 7).

3)

Periodo dal 01/01/1974 al 20/06/1996

4)

Periodo dal 01/01/1974 al 20/06/1996

I coniugi _____, con atto per notar Nicola Guida di Gioia del Colle del 04/12/1984, acquistavano dai Germani _____, il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 particella 195 (successivamente corretto nel foglio 93 particella 156, oggetto del presente procedimento).

5)

Periodo dal 23/03/1981 al 24/07/2013

6)

Periodo dal 23/03/1981 al 24/07/2013

I coniugi _____ in data 23/03/1981 acquistavano dal signor _____, costruttore edile, con atto per notar dottor Michele Villanova, iscritto al Collegio Notarile di Bari, l'immobile sito in Cassano delle Murge alla via Capitano Francesco Volpe n. 15

Immobili della richiesta:

- 1) Comune di Gioia del Colle (BA), Catasto Fabbricati
Foglio: 93, Particella: 333, Subalterno: 1
- 2) Comune di Gioia del Colle (BA), Catasto Terreni
Foglio: 93, Particella: 333
- 3) Comune di Gioia del Colle (BA), Catasto Terreni
Foglio: 93, Particella: 156
- 4) Comune di Cassano delle Murge (BA), Catasto Fabbricati
Foglio: 28, Particella: 636, sub. 1
- 5) Comune di Cassano delle Murge (BA), Catasto Fabbricati
Foglio: 28, Particella: 636
- 6) Comune di Cassano delle Murge (BA), Catasto Terreni
Foglio: 28, Particella: 636
- 7) Comune di Cassano delle Murge (BA), Catasto Fabbricati
Scheda, numero: 338 del 1980

Provenienza nel ventennio

Il Fondo rustico con annesso fabbricato in Gioia del Colle alla via Mandorla Amara, foglio 93, particella 156, è pervenuto nella proprietà dei sigg.ri (

a seguito dell'Atto di Vendita:

n. rep. 66168 del 20 giugno 1996

A favore di

(

all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni. I sigg.ri e
sono oggi separati a seguito di provvedimento del Tribunale di Bari del
21/08/2012 n. 8794/12 (si veda l'allegato n. 25)

Contro:

coniugati in regime di comunione dei beni.

I sig.ri sono pervenuti nella proprietà del cespite in agro
di Gioia del Colle a seguito dell'Atto di Compravendita per notar Nicola Guida di Gioia del
Colle del 04/12/1984 registrato a Gioia del Colle l'11/12/1984 al n. 9907 e trascritto il
07/12/1984 al n. 40265 Reg. gen. e n. 33297 Reg. part.:

A favore di

coniugati in regime di comunione dei beni.

Contro:

i germani:

Si fa rilevare che in detto Atto fu commesso un refuso: la particella indicata in detto atto, oggetto della compravendita era il foglio 93 particella 195: successivamente con Atto per Notar Vito Simonetti del 03/10/1987 fu corretta la particella, e pertanto i coniugi acquistarono il fondo rustico in agro di Gioia del Colle, riportato nell'NCEU al foglio 93 particella 156.

L'immobile sito in Cassano delle Murge alla via Capitano Francesco Volpe n. 15, è pervenuto nella proprietà per 1/12, della sig.ra [redacted] a seguito della dichiarazione di successione apertasi con la morte del sig. [redacted] madre della sig.ra [redacted]

La sig.ra [redacted] ereditava per successione in morte del sig. [redacted] padre della sig.ra [redacted] quota parte dell'immobile sito in Cassano alla via Capitano Francesco Volpe n. 15. Con la Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Gioia del Colle numero 1202, volume 9990 del 26 luglio 2011 (allegato 8), si dichiaravano eredi del defunto sig. [redacted] i sig.ri [redacted]

[redacted] moglie, [redacted] figlia, [redacted] figlia, [redacted] figlio, e [redacted], figlia. Il bene oggetto di tale successione era l'immobile sito in Cassano delle Murge alla via Capitano Volpe n. 15, identificato nell'NCEU del Comune di Cassano al foglio 28, particella 636, sub. 1.

Pertanto la sig.ra _____ è proprietaria per gli 8/12, e i figli ognuno per 1/12.

I coniugi sig.ri _____ sono pervenuti nella proprietà dell'immobile in agro di Cassano delle Murge, a seguito dell'Atto di Compravendita per notar Michele Villanova, iscritto al Collegio Notarile di Bari del 23/03/1981, numero 24297 del repertorio,

A favore di

Contro:

In merito alle Trascrizioni a favore e contro, e alle iscrizioni contro, è risultato quanto segue:

Formalità pubblicate:

1)

Periodo dal 23/03/1981 al 24/07/2013 – Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	16/04/1981	11974	10472
TRASCRIZIONE	FAVORE	20/02/2012	6697	5113



La Trascrizione del 16/04/1981 corrisponde all'Atto di Compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Cassano delle Murge alla via Capitano Francesco Volpe n. 15.

La Trascrizione del 20/02/2012 corrisponde alla Dichiarazione di successione a seguito del decesso del sig. _____, marito della sig.ra _____.

2)

Periodo dal 23/03/1981 al 24/07/2013 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	16/04/1981	11974	10472
TRASCRIZIONE	CONTRO	20/02/2012	6697	5113

La Trascrizione del 16/04/1981 corrisponde all'Atto di Compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Cassano delle Murge alla via Capitano Francesco Volpe n. 15.

La Trascrizione del 20/02/2012 corrisponde alla Dichiarazione di successione a seguito del decesso del sig. _____ marito della sig.ra _____.

3)

Periodo dal 01/01/1974 al 20/06/1996 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	03/10/1987	31803	24187

Si tratta della Nota di Trascrizione dell'Atto per Notar Vito Simonetti del 03/10/1987, con il quale fu apportata una correzione all'Atto di Compravendita per notar Nicola Guida di Gioia del Colle del 04/12/1984 registrato a Gioia del Colle l'11/12/1984 al n. 9907 e trascritto il 07/12/1984 al n. 40265 Reg. gen. e n. 33297 Reg. part., con il quale i sig.ri

sono pervenuti nella proprietà del cespite in agro di Gioia del Colle: fu corretto il numero della particella erroneamente indicata al foglio 93 particella 195, e pertanto i coniugi acquistarono il fondo rustico in agro di Gioia del Colle, riportato nell'NCEU al foglio 93 particella 156.

4)

Periodo dal 01/01/1974 al 20/06/1996 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	03/10/1987	31803	24187

Si tratta della Nota di Trascrizione dell'Atto per Notar Vito Simonetti del 03/10/1987, con il quale fu apportata una correzione all'Atto di Compravendita per notar Nicola Guida di Gioia del Colle del 04/12/1984 registrato a Gioia del Colle l'11/12/1984 al n. 9907 e trascritto il 07/12/1984 al n. 40265 Reg. gen. e n. 33297 Reg. part., con il quale i sig.ri

sono pervenuti nella proprietà del cespite in agro di Gioia del Colle: fu corretto il numero della particella erroneamente indicata al foglio 93 particella 195, e pertanto i coniugi acquistarono il fondo rustico in agro di Gioia del Colle, riportato nell'NCEU al foglio 93 particella 156.

5)

Periodo dal 20/06/1996 al 24/07/2013 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	26/06/1996	18576	14081
ISCRIZIONE	CONTRO	08/06/1998	17859	3239
TRASCRIZIONE	CONTRO	30/09/1998	29934	20942



ISCRIZIONE	CONTRO	27/05/1999	18753	4360
TRASCRIZIONE	CONTRO	24/04/2013	14889	11195

La Trascrizione a favore del 26/06/1996 corrisponde all'Atto di Compravendita con il quale i coniugi acquistavano il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156, sul quale insisteva il fabbricato indicato al foglio 93 particella 333.

L'iscrizione contro del 08/06/1998 corrisponde ad una Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a favore della Banca Nazionale del Lavoro, avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156, sul quale insisteva il fabbricato indicato al foglio 93 particella 333.

La Trascrizione contro del 30/09/1998 corrisponde ad un Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione a favore del Comune di Gioia del Colle, avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156 ed il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 73 part. 141. Dalla nota indicata alle pagg. 20 e 21 del Certificato Ipotecario si è riportato quanto segue: *"Hanno sottoposto a vincolo di inedificabilità e al servizio della variazione di uso e di un ampliamento, oggetto di sanatoria, della casa entro stante il fondo rustico individuata in catasto alla particella 333 del foglio 93, l'intera superficie di are 69,37 del fondo rustico in agro di Gioia del Colle identificato in catasto con la particella 141 del foglio 73 riservandosi soltanto la possibilità di poter in seguito edificare, ove fosse possibile, la eventuale volumetria eccedente quella occorrente per la concessione in sanatoria, sino a raggiungere quella in astratto consentita, inoltre hanno posto il vincolo di parcheggio ai sensi della legge n. 122/1989 in favore del Comune di Gioia del Colle su un area estesa Mq. 106 facente parte del fondo rustico su cui insiste la costruzione, e precisamente su quella*

porzione individuata in catasto fra la maggiore consistenza della particella 156 (ex 156/A) del foglio 93, invocata la legge n. 10/1977".

L'Iscrizione contro del 27/05/1999 corrisponde ad una Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Nazionale del Lavoro, avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156, sul quale insisteva il fabbricato indicato al foglio 93 particella 333.

La Trascrizione contro del 24/04/2013 corrisponde ad un Atto Esecutivo corrispondente a Verbale di Pignoramento Immobili a favore del Consorzio Fidi di Gioia del Colle soc. coop. a r.l. avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156, sul quale insisteva il fabbricato indicato al foglio 93 particella 333, e l'abitazione sita in Cassano delle Murge alla via Capitano Francesco Volpe n. 15, foglio 28, part. 636 sub. 1.

6)

Periodo dal 20/06/1996 al 24/07/2013 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	26/06/1996	18576	14081
ISCRIZIONE	CONTRO	08/06/1998	17859	3239
TRASCRIZIONE	CONTRO	30/09/1998	29934	20942
ISCRIZIONE	CONTRO	27/05/1999	18753	4360
TRASCRIZIONE	FAVORE	20/02/2012	6697	5113
TRASCRIZIONE	CONTRO	24/04/2013	14889	11195

Con riferimento alla sig.ra
il coniuge sig.

si ripetono identicamente le formalità rilevate per
con l'aggiunta della Trascrizione a favore del 20/02/2012, che



La Trascrizione contro i sigg.ri _____ e la sig.ra _____, del 30/09/1998, corrisponde ad un Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione a favore del Comune di Gioia del Colle, avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156 ed il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 73 part. 141. Dalla nota indicata alle pagg. 20 e 21 del Certificato Ipotecario si è riportato quanto segue: *"Hanno sottoposto a vincolo di inedificabilità e al servizio della variazione di uso e di un ampliamento, oggetto di sanatoria, della casa entro stante il fondo rustico individuata in catasto alla particella 333 del foglio 93, l'intera superficie di are 69,37 del fondo rustico in agro di Gioia del Colle identificato in catasto con la particella 141 del foglio 73 riservandosi soltanto la possibilità di poter in seguito edificare, ove fosse possibile, la eventuale volumetria eccedente quella occorrente per la concessione in sanatoria, sino a raggiungere quella in astratto consentita, inoltre hanno posto il vincolo di parcheggio ai sensi della legge n. 122/1989 in favore del Comune di Gioia del Colle su un area estesa Mq. 106 facente parte del fondo rustico su cui insiste la costruzione, e precisamente su quella porzione individuata in catasto fra la maggiore consistenza della particella 156 (ex 156/A) del foglio 93, invocata la legge n. 10/1977".*

Quesito n. 2

“Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:“

In data 13 settembre 2013 ho inviato lettera raccomandata a.r. alla parte esecutata, sig.ra _____ a convocazione fax agli avv.ti Covella Tommaso e Ascanio e Michele Amenduni (allegati 1, 2, 3, 4): li invitavo a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, indicate per il giorno 1 ottobre 2013, alle ore 16,30 presso l'immobile sito in Gioia del Colle alla Strada Vicinale Castiglione.

- lettera raccomandata a.r. n. 14619202462-6 del 13/09/2013 (allegato n. 1) indirizzata alla sig.ra _____
- lettera raccomandata a.r. n. 14619202463-7 del 13/09/2013 (allegato n. 2) indirizzata alla sig. _____
- comunicazione fax all'avv. Tommaso Covella (allegato n. 3)
- comunicazione fax all'avv. Ascanio e Michele Amenduni (allegato n. 4)

La sig.ra _____ era presente al suddetto sopralluogo ed ha dato accesso al sottoscritto consulente presso l'immobile oggetto del pignoramento.

In sede di sopralluogo ho fissato il successivo incontro presso l'abitazione sita a Cassano alla via Capitano Francesco Volpe n. 15 per il giorno 10 ottobre 2013 alle ore 19,00. Ne ho dato comunicazione agli avv.ti Covella Tommaso e Ascanio e Michele Amenduni a mezzo fax (allegati n. 5 e 6).

- a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Nella trattazione che segue si farà riferimento alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 164

Rif. elaborati grafici: Tav. dalla n. A01 alla n. A05

Si sono individuati due lotti: il Lotto 1 relativo al cespite in agro di Gioia del Colle ed il Lotto 2 relativo al cespite in agro di Cassano delle Murge.

Lotto 1

- Fondo rustico con annesso fabbricato riportato al catasto dei Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (BA), partita 10963, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle, foglio 93, particella 333, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Rendita € 525,49, Strada Vicinale Castglione, piano: T – S1 – derivante dalla particella 156/b di are 16.27; il fondo rustico per la parte residua è riportato alla partita 39092, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle (BA), foglio 93, particella 156, seminativo di 5°, are 52,24, R.D. 15672 e RA. 20.896;

Lotto 2

- Casa per civile abitazione sita in Cassano delle Murge (BA), alla via Capitano Francesco Volpe n. 15, in NCEU – Fg. 28, P.IIa 636, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 3, vani 10,5, rendita €. 786,31

Lotto 1

La tavola A01 mostra la sagoma delle due particelle come indicate nello stralcio catastale allegato alla Documentazione ipocatastale. Nella Tavola A02 ho riprodotto lo stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo. E' evidente che i proprietari hanno realizzato un muretto in tufo sormontato da grata metallica lungo il confine tra le due particelle, dividendo in due la particella 156, la parte a nord di forma rettangolare coltivata con alberi di ulivo, e la parte a sud di forma irregolare priva di coltivazione. Quest'ultima è confinante con la particella 333, ma non è presente alcun manufatto che delimiti le due particelle.

Descrizione: il lotto 1 è costituito da un fondo rustico di are 52,24 individuato catastalmente dalla particella 156 del foglio 93 e dal fabbricato per civile abitazione con annesso giardino di pertinenza, individuato catastalmente dalla particella 333 del foglio 93 di are 16,27.

Il fondo rustico (particella 156 del foglio 93) ha forma irregolare, come si rileva dalle istantanee e dallo stralcio di mappa allegato alla Documentazione Ipocatastale: essa si presenta di forma rettangolare lunga con parte del lato corto confinante con la strada Vicinale Castiglione. Confinante con la particella 156 è presente la particella 333 a sagoma irregolare, confinante anch'essa con la strada Vicinale Castiglione. La particella 156 ha un'area antistante cui si accede dalla strada Vicinale Castiglione, confinante a est con la particella 333: quest'area si presenta priva di coltivazione di alcun genere, sebbene il terreno risulti arato. Sono presenti n. 6 alberi di pino posti in corrispondenza del perimetro a sud confinante con la strada Vicinale Castiglione, oltre a n. 10 piante ornamentali.

La restante parte della particella 156 ha sagoma rettangolare: essa si presenta arata e coltivata con n. 60 alberi di ulivo. L'area complessiva della particella 156 è pari a 5224,00 mq.

Il confine della particella 156 è delimitato in parte con un muretto in tufo sormontato da una grata metallica ed in parte da un muretto a secco. Quest'ultimo delimita l'area della 156, a forma rettangolare coltivata con alberi di ulivo. In corrispondenza della linea che delimita le particelle 156 e la 333 (parallela alla strada Vicinale Castiglione), è stato realizzato un muretto in tufo con grata metallica, e cancello metallico. Stessa delimitazione è presente in corrispondenza del confine sud con la strada Vicinale Castiglione ed il confine ovest.

La particella 156 non è interclusa considerato che parte di essa confina con la strada Vicinale Castiglione. Non v'è presenza di pozzo né di impianto idrico.

Confini della particella 156 del foglio93, comune di Gioia Del Colle:

nord: particella 124

est: particella 155

ovest: in parte con la particella 157 e in parte con la particella 333

sud: strada Vicinale Castiglione

La particella n. 333 è costituita da un fabbricato per civile abitazione, e da un'area che circonda il fabbricato che risulta in parte asfaltata e in parte a no. Sono presenti inoltre sulla stessa area un vano deposito indipendente, un fabbricato allo stato rustico oltre ad un rudere in muratura di tufi. La superficie complessiva della particella 333 è di are 16,27.

L'immobile per civile abitazioni.

La costruzione è realizzata interamente con struttura portante in calcestruzzo armato (pilastri per le strutture fuori terra, pareti contro terra per il locale interrato) con

orizzontamenti costituiti da solaio a struttura mista latero-cementizia. Le pareti perimetrali sono costituite da muratura dello spessore di cm. 30 circa, i tramezzi sono realizzati in tufo dello spessore di cm. 15 – 17.

Il fabbricato di cui trattasi è stato edificato in fasi successive. Inizialmente a metà degli anni '80, è stato realizzato un locale interrato, destinato a cisterna idrica e successivamente alla lavorazione di latticini. Sul finire degli anni '80 è stato realizzato un corpo di fabbrica costituito da due corpi adiacenti rettangolari di mt. 5,50 x mt 9,00 circa, e sviluppatosi interamente al piano terra, che risulta accatastato dal 1993. Successivamente, sul finire degli anni '90 è stato realizzato un vano sul lato est del fabbricato, coperto con una tettoia in calcestruzzo che poggia sulla struttura esistente e su pilastri realizzati sul confine est del fabbricato. Nell'angolo a nord/ovest è stato realizzato un vano tecnico in calcestruzzo, oltre ad una struttura in muratura che collega detto vano tecnico con il fabbricato. Il fabbricato è dotato anche di due rampe ad angolo retto per l'accesso al lastrico solare.

Pertanto il fabbricato è composto da un piano terra destinato a civile abitazione, un piano interrato, e un lastrico solare.

Il fabbricato ha sagoma quadrata: il piano terra è costituito da una veranda di ingresso, un soggiorno, due camere da letto, due vani bagno, una cucina, due ripostigli e una centrale termica; il piano interrato è costituito da due vani comunicanti ed il lastrico solare interessa solo il fabbricato originario escludendo la veranda di ingresso, il deposito sul lato est ed il deposito nell'angolo nord/ovest.

Nella tabella che segue si sono indicate, per ciascun locale, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
Piano Interrato			
Cantina 1	20,88	50	10,44
Cantina 2	13,69	50	6,85
Piano Terra			
Ingresso-Veranda	22,41	100	22,41
Soggiorno	31,76	100	31,76
Disimpegno	7,39	100	7,39
Letto 1	15,32	100	15,32
Letto 2	23,79	100	23,79
Cucina	7,14	100	7,14
C.T.	1,28		0,00
Bagno 1	8,3	100	8,30
Bagno 2	5,75	100	5,75
Ripostiglio 1	2,04	100	2,04
Ripostiglio 2	3,39	100	3,39
Vano scala 1	5,13	100	5,13
Vano scala 2	4,42	100	4,42
Deposito 1	35,02	50	17,51
Deposito 2	10,04	50	5,02
Deposito 3	17,01	50	8,51
Area scoperta	200,21	10	20,02
Area scoperta eccedente la superf. dell'immobile	1426,79	2	28,54
Lastrico solare			
Lastrico solare	25	30	7,50
Lastrico solare oltre i 25 mq	69,87	10	6,99
Totale			248,20

Confini della particella 333 del foglio93, comune di Gioia Del Colle:

nord: particella 156

est: particella 157

ovest: particella 156

sud: strada Vicinale Castiglione

altezza interna: 3,00 m.

infissi: in legno gli infissi interni, gli esterni in PVC: questi ultimi sono a vetro camera

pavimento: è in piastrelle di ceramica 30x30 cm uguale in tutto l'appartamento al piano terra con l'esclusione del vano veranda e deposito 3 dove è presente un pavimento in piastrelle di graniglia di cemento e nei vani deposito 1 e 2 dove è presente un pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm. Al piano interrato non è presente un pavimento di piastrelle bensì è presente il massetto di cemento in entrambi i vani.

pareti: in tutti i vani le pareti sono intonacate a civile ed hanno colorazione bianca, con esclusione della camera da letto 2 dove è stata realizzata una particolare rifinitura di colore verde. Entrambi i vani bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni 25x40 cm il bagno 1 e 25x25 cm il bagno 2.

L'impianto elettrico è sotto traccia a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Il deposito esterno

In corrispondenza dell'area individuata a nord/ovest della particella 333 è stato realizzato un deposito di forma quadrata avente dimensioni esterne di 5,00x5,00 mt., realizzato in tufo con altezza interna di mt. 2,55 e con copertura in lamiera metallica. Il deposito è privo di pavimento, di intonaco alle pareti e di infissi.

Fabbricato allo stato rustico

A nord del fabbricato che insiste sulla particella 333 e a confine con la particella 156, è presente un manufatto in muratura allo stato rustico. La distribuzione dei vani costituenti il fabbricato è stato riprodotto nella tavola n. A05. Sono presenti n. 15 pilastri e le pareti sono in tufo. La copertura è in lamiera sormontata da blocchi di tufo per evitare che la stessa possa sollevarsi sotto l'effetto del vento. Sono presenti due lamiere metalliche poste verticalmente addossate ai tre pilastri a sud del fabbricato, che fungono da porta di accesso.

Rudere in muratura di tufo.

Sono stati realizzati tre muri in tufo della lunghezza di circa 7,00 metri, tra loro paralleli, aventi altezza massima di 2,40 m e altezza minima di 1,80 m, distanti tra loro mt. 1,70.

Prezzo base: € 138.751,00

La documentazione fotografica e le Tavole dalla A01 alla A05 descrivono compiutamente le condizioni del Lotto 1.

Lotto 2

La struttura portante del fabbricato di via Capitano Francesco Volpe n. 15 a Cassano delle Murge è una struttura in c.a. a pareti portanti, e da orizzontamenti costituiti da solai a struttura mista.

Il fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra, oltre il vano seminterrato.

L'appartamento è inserito in un complesso costituito da case a schiera costituite ognuna da piano terra, piano primo e seminterrato. L'accesso all'appartamento è indipendente: vi si accede dal civico n. 15 di via Capitano Francesco Volpe percorrendo una rampa pedonale quindi una rampa di scale composta da n. 7 scalini.

Si faccia riferimento alle istantanee dalla n. 87 alla n. 143 e agli elaborati grafici tavole n. A06 e n. A07.

Piano terra

E' costituito da un ampio vano soggiorno comunicante con la sala pranzo, e questa con la cucina ed il vano bagno 1; sono presenti due balconi, uno cui si accede dalla sala pranzo e l'altro dal vano soggiorno. Al piano primo sono presenti due camere da letto, un vano studio ed il vano bagno 2, oltre al balcone cui si accede dal vano letto 1.

Il piano seminterrato, cui si accede attraverso una scala a chiocciola posta nella sala pranzo è costituito da due tavernette, un vano cucina e un vano bagno oltre ad un vano deposito ed un vano tecnico.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, economici: quelli esterni sono con vetro camera, non a taglio termico.

Il pavimento ha tipologia differente a seconda dell'ambiente in cui ci si trova: nel vano soggiorno è presente un pavimento con piastrelle a sagoma ottagonale avente negli angoli piastrelle quadrate di dimensioni inferiori. Nella sala pranzo le piastrelle hanno forma rettangolare, sfalsate e intervallate da altre di dimensioni inferiori. Il vano bagno 1, presenta un rivestimento in piastrelle sulle pareti perimetrali ed una pavimentazione differente dai restanti vani.

Attraverso la scala interna costituita da due rampe con origine dal vano soggiorno al piano terra, si accede al primo piano.

Al piano primo il pavimento si mantiene uguale in tutti gli ambienti, in piastrelle di Klinker 30 cm x 20 cm, con esclusione del vano bagno. Il vano bagno al primo piano era, in occasione del sopralluogo, in fase di ristrutturazione pertanto si presentava privo di rivestimento.

Al piano seminterrato nella tavernetta cui si accede dal piano terra, nel vano cucina e nel vano bagno, oltre al disimpegno, le pareti sono rivestite con perline in legno e il pavimento è in piastrelle in cotto. Nei restanti vani, le pareti sono intonacate a civile e il pavimento è in piastrelle di Klinker.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia nel vano tecnico al piano seminterrato.

L'impianto elettrico è a norma.

L'appartamento è ben illuminato considerata la doppia esposizione.

Nella tabella che segue si sono indicate, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie

commerciale medesima. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
Piano Interrato			
Tavernetta 1	27,48	75	20,61
Cucina 2	3,38	75	2,54
Bagno 3	3,18	75	2,39
Disimpegno	2,36	75	1,77
Dispensa	6,99	50	3,50
Tavernetta 2	25,29	75	18,97
C.T.	4,01	50	2,01
Scala a chiocciola	1,88	75	1,41

Piano Terra			
Soggiorno	35,34	100	35,34
Rampa scale	7,07	100	7,07
Sala pranzo	21,43	100	21,43
Cucina	5,4	100	5,40
Bagno 1	3,99	100	3,99
Balcone 1	6,31	25	1,58
Scala a chiocciola	1,88	100	1,88
Area antistante	48,12	10	4,81
Giardino retrostante	41,79	10	4,18
Balcone 2	4,85	25	1,21

Piano Primo			
Rampa scale	5,75	100	5,75
Disimpegno	11,44	100	11,44
Letto 1	20,94	100	20,94
Bagno 2	5,24	100	5,24
Balcone 3	9,71	25	2,43
Letto 2	16,99	100	16,99
Studio	14,29	100	14,29
Totale			217,15

Prezzo base: 171.136,00 €

Dati catastali

Lotto 1

La documentazione ipocatastale contiene il Certificato storico per immobile e lo stralcio di mappa.

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune: Gioia del Colle
Foglio: 93
Particella: 156
Sub: -
Qualità e classe orto, uliveto, seminativo
Superficie: 52 are e 24 centiare
Reddito dominicale: € 10,72 (orto); € 9,04 (uliveto); € 3,45 (seminativo)
Reddito agrario: € 8,52 (orto); € 7,75 (uliveto); € 4,59 (seminativo)
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente

livellario per 1/2;

livellario per 1/2;

La superficie indicata in precedenza pari a 52 are e 24 centiare, è stata definita in data 28/06/1993 a seguito di frazionamento: prima di tale data, la particella di cui sopra (la 156), aveva superficie di 68 are e 51 centiare. Con il frazionamento fu creata un'altra particella, la 333 di 16 are e 27 centiare, inserita come ente urbano, sulla quale sorge l'abitazione oggetto del presente procedimento.

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune: Gioia del Colle
Foglio: 93

Particella: 333
Sub: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 5,5 vani
Rendita: 525,49
Indirizzo: Strada Vicinale Castiglione n. NC, piano T – S1
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente

livellario per 1/2;

livellario per 1/2;

Il sottoscritto consulente ha fatto richiesta presso la l'Agenzia del Territorio di Bari, in data 13.09.2013, della planimetria catastale relativa ai dati sopraindicati: la planimetria (allegato n. 16), corrisponde a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, con l'esclusione dell'area deposito posta sul lato est del fabbricato ove nella planimetria catastale è indicata la presenza di un forno, mentre nella realtà il forno non c'è: inoltre è stato realizzato un vano ripostiglio all'interno dell'area deposito. Inoltre nell'angolo a nord ovest, in corrispondenza della Centrale Termica, l'area deposito delimitata dalle murature di compagno dell'abitazione e dalla centrale termica, è stata delimitata con un opera in muratura.

Lotto 2

La documentazione ipocastale contiene il Certificato storico per immobile e lo stralcio di mappa.

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune: Cassano delle Murge
Foglio: 28
Particella: 636
Sub: 1
Categoria: A/7
Classe: 3
Consistenza: 10,5 vani
Indirizzo: Via Capitano Francesco Volpe T - 1- S1
Intestato: per la quota di proprietà di 8/12;
per la quota di proprietà di 1/12;
per la quota di proprietà di 1/12;
per la quota di proprietà di 1/12;
per la quota di proprietà di 1/12.

Il sottoscritto consulente ha fatto richiesta presso la l'Agenzia del Territorio di Bari, in data 13.09.2013, della planimetria catastale relativa ai dati sopraindicati: la planimetria (allegato n. 17), corrisponde a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei

relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Lotto 1

Pratiche edilizie relative al fabbricato sito in Gioia del Colle (BA) Strada Vicinale Castiglione n. NC, piano T – S1

In data 20.09.2013 ho inoltrato presso il Comune di Gioia del Colle la richiesta di accesso agli Atti Amministrativi. In data 10 ottobre 2013 ho visionato le concessioni relative all'immobile sito a Gioia del Colle e ne ho prodotto copia (allegati dal n. 19, al n. 23c).

I dati relativi alla concessione edilizia sono stati desunti dal Contratto di Compravendita (allegato n. 7), dove è scritto: *"che i coniugi su di un fondo rustico in agro di Gioia del Colle (BA alla Contrada Castiglione, originariamente estesa are 68 e centiare 51, hanno realizzato a propria cura e spese ed in conformità della Concessione Edilizia n. 35 del 16 giugno 1986, una casa di abitazione non di lusso..."*.

Ho quindi fatto richiesta al Comune di Gioia del Colle di prendere visione di tale Concessione. La Concessione Edilizia n. 35 del 16/06/1986 esiste (allegato 20b, si vedano anche la richiesta, allegato 20 e l'elaborato grafico allegato 20a), ed è stata rilasciata alla sig.ra [redacted] però fa riferimento ad altra particella, la 195 del foglio 93 di Gioia del Colle. Nello stesso fascicolo è emersa inoltre una pratica precedente alla Concessione Edilizia n. 35/86, e cioè la Autorizzazione Edilizia n. 216/85, con la quale la Sig.ra

otteneva l'autorizzazione alla realizzazione di una Cisterna per acqua piovana, un pozzo nero e la recinzione del fondo rustico in agro di Gioia del Colle contraddistinto al foglio 93, particella 195 (allegati 19, 19a, 19b). Pertanto la concessione edilizia 35/86 sembrerebbe relativa ad altra particella, la 195 e non la 156, oggetto del presente procedimento. In realtà l'equivoco nasce dalla erronea attribuzione in capo alla sig.ra [redacted] della particella

195, nell'atto per Notar Nicola Guida di Gioia del Colle del 04.12.1984, n. reg. gen. 40265 e n. reg. part. 33297. Con l'Atto per notar Vito Simonetti di Gioia del Colle del 3/10/1987, n. reg. gen. 31803 e n. reg. part. 24187, veniva attribuita alla sig.ra _____ la particella 156 del foglio 93, in sostituzione della particella 195.

In data 21/01/1998, i proprietari sigg.ri _____ inoltravano presso il Comune di Gioia del Colle una Domanda per ottenere la Concessione al Diritto di Costruire, relativamente al "*Progetto in sanatoria relativo ai lavori di ampliamento e variazione destinazione d'uso su edificio rurale di cui alla concessione edilizia n. 35 del 16/06/1986*". Detta concessione veniva rilasciata in data 29/02/2001 al n. 35, prat. Edilizia 9/98 (allegati dal n. 21 al n. 21c).

Il Comune di Gioia del Colle rilasciava in data 31 luglio 2001 l'autorizzazione all'abitabilità e agibilità del fabbricato sito in Gioia del Colle alla via Vicinale Carraro di Castiglione Mandorla Amara n. 231 (allegato n. 21f).

In data 13/04/2001 i coniugi _____ inoltrarono presso il Comune di Gioia del Colle una richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria con la quale chiedevano la sanatoria di vani deposito agricoli ad uso stalla (allegati 22 e 22a). Il Comune di Gioia del Colle in data 5/06/2001 nella persona del Dirigente Ing. Pietro Milella disponeva il procedersi al rilascio della Concessione Edilizia. Successivamente lo stesso Dirigente in data 21/06/2001 comunicava ai sigg.ri _____ l'elenco dei documenti che necessitavano per il rilascio della Concessione edilizia (allegato n. 22c). Tale richiesta è andata inevasa, pertanto la concessione non è stata rilasciata.

Lotto 2

Pratiche edilizie relative al fabbricato sito in Cassano delle Murge (BA) via Capitano Francesco Volpe n. 15.

L'impresa Edilizia facente capo al sig. _____ in data 24 gennaio 1979, fece richiesta (allegato n. 23) ed ottenne dal Sig. Sindaco del Comune di Cassano delle Murge, la seguente concessione edilizia per la realizzazione di n. 9 abitazioni alla via Trav. Vittorio Emanuele II, cui appartiene l'immobile oggetto del presente procedimento.

In data 11/04/1979 il sig. Sindaco del Comune di Cassano delle Murge, esprimeva parere favorevole alla Costruzione di n. 18 abitazioni per civile abitazione (variante al progetto approvato in data 13.07.1977) in via Trav. Vittorio Emanuele II, relativamente alla pratica 212/77 (allegato 23b).

In data 20/12/1980 il sig. Sindaco del Comune di Cassano delle Murge autorizzava l'abitabilità delle case a schiera di proprietà del sig. _____ site a Cassano delle Murge alla via Volpe, la cui costruzione "*è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 13/07/1977 e successiva variante del 29/03/1979*" (allegato 23c).

In data 20.09.2013 ho inoltrato presso il Comune di Cassano delle Murge la richiesta di accesso agli Atti Amministrativi. In data 9 ottobre 2013 ho visionato le concessioni suddette ed ho prodotto copia della concessione edilizia in variante alla pratica 212/77, della tavola allegata alla Concessione, e del Permesso di Abitabilità/Agibilità (allegati n. 23, 23a, 23b, 23c).

Lo stralcio della Tavola allegata alla Concessione in variante (allegato 23a), riporta l'appartamento oggetto del procedimento contornato di rosso: dal confronto tra detta planimetria e l'elaborato grafico prodotto dal sottoscritto (Tav. A06 e Tav. A07), desunto dalle quote rilevate durante il sopralluogo, si sono rilevate le seguenti differenze:

al piano seminterrato: sono stati realizzati il vano cucina e il vano bagno, oltre ad aver destinato il vano garage (come indicato nelle tavole di progetto) a tavernetta.

In merito alle opere realizzate al piano seminterrato, realizzazione di un vano cucina e di un vano bagno, trattandosi di opere interne, senza aumento di cubatura e variazione

della sagoma dell'edificio, esse sono sanabili: di tali costi se ne è tenuto conto nella stima dell'immobile.

- c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

Lotto 1

- Fondo rustico con annesso fabbricato riportato al catasto dei Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (BA), partita 10963, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle, foglio 93, particella 333, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Rendita € 525,49, Strada Vicinale Castiglione, piano: T – S1 – derivante dalla particella 156/b di are 16.27; il fondo rustico per la parte residua è riportato alla partita 39092, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle (BA), foglio 93, particella 156, seminativo di 5°, are 52,24, R.D. 15672 e RA. 20.896;

Il Certificato Storico per Immobile allegato alla documentazione ipocatastale indica i seguenti dati:

Comune:	Gioia del Colle
Foglio:	93
Particella:	333

Sub: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 5,5 vani
Rendita: 525,49
Indirizzo: Strada Vicinale Castiglione n. NC, piano T – S1
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente
livellario per 1/2;
livellario per 1/2;

Comune: Gioia del Colle
Foglio: 93
Particella: 156
Sub: -
Qualità e classe orto, uliveto, seminativo
Superficie: 52 are e 24 centiare
Reddito dominicale: € 10,72 (orto); € 9,04 (uliveto); € 3,45 (seminativo)
Reddito agrario: € 8,52 (orto); € 7,75 (uliveto); € 4,59 (seminativo)
Indirizzo:
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente
livellario per 1/2;
livellario per 1/2;

I dati catastali dell'immobile oggetto del procedimento, riportati sull'Atto di Pignoramento coincidono con quelli indicati nel Certificato Storico per Immobili. Non si rilevano differenze.

Lotto 2

- Quota pari ad 1/12 di casa per civile abitazione sita in Cassano delle Murge (BA), alla via Capitano Francesco Volpe n. 15, in NCEU – Fg. 28, P.IIa 636, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 3, vani 10,5, rendita €. 786,31

Comune: Cassano delle Murge

Foglio: 28

Particella: 636

Sub: 1

Categoria: A/7

Classe: 3

Consistenza: 10,5 vani

Indirizzo: Via Capitano Francesco Volpe T - 1- S1

Intestato: per la quota di proprietà di 8/12;

per la quota di proprietà di 1/12;

, per la quota di proprietà di 1/12;

per la quota di proprietà di 1/12;

per la quota di proprietà di 1/12.

I dati catastali dell'immobile oggetto del procedimento, riportati sull'Atto di Pignoramento coincidono con quelli indicati nel Certificato Storico per Immobili. Non si rilevano differenze.

Quesito n. 3

Si rimanda ai fascicoli allegati.



Quesito n. 4

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

Si rimanda agli allegati.

Dal Punto n. 5 al n. 10

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto ritiene di aver rispettato.

Quesito n. 11

“Acquisisca direttamente presso i competenti uffici l'attuale Certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza: all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy”.

Lotto 1

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (allegato 7)

Il Fondo rustico con annesso fabbricato in Gioia del Colle alla via Mandorla Amara, foglio 93, particella 156, è pervenuto nella proprietà dei sigg.ri

a seguito dell'Atto di Vendita:

n. rep. 66168 del 20 giugno 1996

A favore di

all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni. I sigg.ri

sono oggi separati a seguito di provvedimento del Tribunale di Bari del 21/08/2012 n. 8794/12 (si veda l'allegato n. 25)

Contro:

coniugati in regime di comunione dei beni.

Lotto 2

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (allegato 8)

La sig.ra _____ ereditava per successione in morte del sig.

padre della sig.ra _____ quota parte dell'immobile sito in Cassano alla via Capitano Francesco Volpe n. 15. Con la Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Gioia del Colle numero 1202, volume 9990 del 26 luglio 2011 (allegato 8), si dichiaravano eredi del defunto sig. _____ i sig.ri

moglie, figlia, , figlia, , figlio, e

figlia. Il bene oggetto di tale successione era l'immobile sito in Cassano delle Murge alla via Capitano Volpe n. 15, identificato nell'NCEU del Comune di Cassano al foglio 28, particella 636, sub. 1.

Documenti relativi a rapporti di locazione

In data 19 settembre 2013 ho fatto richiesta di indagine presso l'Ufficio delle Entrate BA2: chiedo di prendere visione e produrne copia degli eventuali contratti di locazione stipulati dai soggetti esecutati, sig. e sig.ra , oltre ai comproprietari dell'abitazione sita in Cassano delle Murge, sig.ra sig.ra , sig. e sig.ra dalla data del 1 gennaio 1996 fino ai giorni nostri. La ricerca ha dato esito negativo.

I documenti necessari ai fini del Trasferimento sono stati allegati ai fascicoli.

In data 21 ottobre 2013 ho inviato, via e-mail, presso il Comune di Gioia del Colle, una richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, relativo al fondo rustico in agro di Gioia del Colle, contraddistinto dal foglio n. 93, particella 156 e particella 333. In data 12 novembre 2013 ho ritirato detto Certificato allegato alla presente relazione al n. 24.

Dette particelle insistono in Zona Agricola "E/2", come indicato nel vigente Piano Regolatore Generale.

Dal Punto n. 11 al n. 16

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto ritiene di aver rispettato.

Allegati:

- Documentazione fotografica

- Allegati: n. 25
- Elaborati grafici: n. 7

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Novembre 2013

Ing. Alessandro Maio



STUDIO TECNICO

ALESSANDRO MAIO

Ingegnere Civile

Via Camillo Rosalba, 41/A – 70124 BARI

Tel. e Fax 080.5020403

Cell.: 347.5871357

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

N.RO 333/2013 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} ROSA PASCULLI

OGGETTO:

Relazione di Stima – Lotto 1

* * *



DEPOSITO

Bari, li

20/11/13

IL CANCELLIERE

SOMMARIO

1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.....	3
1.1	Confini.....	3
1.2	Accessi.....	4
1.3	Pertinenze e accessori.....	5
1.4	Millesimi di parti comuni.....	5
1.5	Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita.....	5
2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1.....	6
2.1	Tipologia.....	6
2.2	Altezza interna utile.....	6
2.3	Composizione interna.....	6
2.4	Caratteristiche Strutturali.....	8
2.5	Caratteristiche interne.....	8
3	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	11
3.1	Utilizzo dell'immobile.....	12
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	12
4.1	Regime patrimoniale del debitore.....	12
4.2	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
4.3	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati.....	13
4.4	Difformità catastali.....	16
5	LA VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	18
5.1	Valutazione della sola quota indivisa.....	25
5.2	Divisibilità del bene.....	26

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Fondo rustico con annesso fabbricato riportato al catasto dei Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (BA), partita 10963, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle, foglio 93, particella 333, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Rendita € 525,49, Strada Vicinale Castiglione, piano: T – S1 – derivante dalla particella 156/b di are 16.27; il fondo rustico per la parte residua è riportato alla partita 39092, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle (BA), foglio 93, particella 156, seminativo di 5°, are 52,24, R.D. 15672 e RA. 20.896.

1.1 Confini

Confini della particella 333 del foglio 93, comune di Gioia Del Colle:

nord: particella 156
est: particella 157
ovest: particella 156
sud: strada Vicinale Castiglione

Confini della particella 156 del foglio 93, comune di Gioia Del Colle:

nord: particella 124
est: particella 155
ovest: in parte con la particella 157 e in parte con la particella 333
sud: strada Vicinale Castiglione

1.2 Accessi

L'accesso alla particella 333 del foglio 93, del comune di Gioia Del Colle, è diretto dalla Strada Vicinale Castiglione, via Mandorlamara.

Dati catastali:

Comune: Gioia del Colle
Foglio: 93
Particella: 156
Sub: -
Qualità e classe orto, uliveto, seminativo
Superficie: 52 are e 24 centiare
Reddito dominicale: € 10,72 (orto); € 9,04 (uliveto); € 3,45 (seminativo)
Reddito agrario: € 8,52 (orto); € 7,75 (uliveto); € 4,59 (seminativo)
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente
, livellario per 1/2;
, livellario per 1/2;

L'accesso alla particella 156 del foglio 93, del comune di Gioia Del Colle, è diretto dalla Strada Vicinale Castiglione, via Mandorlamara.

Dati catastali:

Comune: Gioia del Colle
Foglio: 93
Particella: 333
Sub: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 5,5 vani

Rendita: 525,49
Indirizzo: Strada Vicinale Castiglione n. NC, piano T – S1
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente
, livellario per 1/2;
livellario per 1/2;

1.3 Pertinenze e accessori

Con riferimento al fondo rustico contraddistinto dal foglio 93 particella n. 156 del Comune di Gioia del Colle non si segnalano pertinenze ed accessori.

Per il fabbricato contraddistinto dal foglio 93 particella n. 333 del Comune di Gioia del Colle, è una pertinenza l'intera area destinata a giardino pertinenziale che circonda l'abitazione. L'area totale della particella 333 è pari a 1.627 mq, mentre l'area di ingombro del fabbricato è di mq 200,00: l'area pertinenziale destinata a giardino è di 1.467 mq.

1.4 Millesimi di parti comuni

Il fabbricato è indipendente pertanto non vi sono parti comuni.

1.5 Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita

- Immobile ad uso residenziale e pertinenziale giardino, foglio 93 particella 333, oltre al fondo rustico confinante, foglio 93 particella 156.

- identificato dalla dicitura "Lotto 1"

2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1

2.1 Tipologia

il lotto 1 è costituito da un fondo rustico di are 52,24 individuato catastalmente dalla particella 156 del foglio 93 e dal fabbricato per civile abitazione con annesso giardino di pertinenza, individuato catastalmente dalla particella 333 del foglio 93 di are 16,27.

Il fondo rustico è destinato alla coltivazione di alberi di ulivo

La tipologia del fabbricato è residenziale.

2.2 Altezza Interna utile

Il fabbricato che insiste sulla particella 333 del foglio 93, ha altezza utile interna pari a m. 3,00

2.3 Composizione interna

Il fondo rustico (particella 156 del foglio 93) ha forma irregolare, come si rileva dalle istantanee e dallo stralcio di mappa allegato alla Documentazione Ipotecaria: essa si presenta di forma rettangolare lunga con parte del lato corto confinante con la strada Vicinale Castiglione. Confinante con la particella 156 è presente la particella 333 a sagoma irregolare, confinante anch'essa con la strada Vicinale Castiglione. La particella 156 ha un'area antistante cui si accede dalla strada Vicinale Castiglione, confinante a est con la particella 333: quest'area si presenta priva di coltivazione di alcun genere, sebbene il terreno risulti arato. Sono presenti n. 6 alberi di pino posti in corrispondenza del perimetro a sud confinante con la strada Vicinale Castiglione, oltre a n. 10 piante ornamentali.

La restante parte della particella 156 ha sagoma rettangolare: essa si presenta arata e coltivata con n. 60 alberi di ulivo. L'area complessiva della particella 156 è pari a 5224,00 mq.

Il confine della particella 156 è delimitato in parte con un muretto in tufo sormontato da una grata metallica ed in parte da un muretto a secco. Quest'ultimo delimita l'area della 156, a forma rettangolare coltivata con alberi di ulivo. In corrispondenza della linea che delimita le particella 156 e la 333 (parallela alla strada Vicinale Castiglione), è stato realizzato un muretto in tufo con grata metallica, e cancello metallico. Stessa delimitazione è presente in corrispondenza del confine sud con la strada Vicinale Castiglione ed il confine ovest.

La particella 156 non è interclusa considerato che parte di essa confina con la strada Vicinale Castiglione. Non v'è presenza di pozzo né di impianto idrico.

La particella n. 333 è costituita da un fabbricato per civile abitazione, e da un'area che circonda il fabbricato che risulta in parte asfaltata e in parte a no. Sono presenti inoltre sulla stessa area un vano deposito indipendente, un fabbricato allo stato rustico oltre ad un rudere in muratura di tufi. La superficie complessiva della particella 333 è di are 16,27.

Il fabbricato che insiste sulla particella 333 del foglio 93 è composto da un piano terra destinato a civile abitazione, un piano interrato, e un lastrico solare.

Il fabbricato ha sagoma quadrata: il piano terra è costituito da una veranda di ingresso, un soggiorno, due camere da letto, due vani bagno, una cucina, due ripostigli e una centrale termica; il piano interrato è costituito da due vani comunicanti ed il lastrico solare interessa solo il fabbricato originario escludendo la veranda di ingresso, il deposito sul lato est ed il deposito nell'angolo nord/ovest.

Si sono indicate, nella tabella che segue, la superficie di ciascun locale, secondo la norma UNI 10750: il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie

commerciale e la superficie commerciale medesima. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
Piano Interrato			
Cantina 1	20,88	50	10,44
Cantina 2	13,69	50	6,85
Piano Terra			
Ingresso-Veranda	22,41	100	22,41
Soggiorno	31,76	100	31,76
Disimpegno	7,39	100	7,39
Letto 1	15,32	100	15,32
Letto 2	23,79	100	23,79
Cucina	7,14	100	7,14
C.T.	1,28		0,00
Bagno 1	8,3	100	8,30
Bagno 2	5,75	100	5,75
Ripostiglio 1	2,04	100	2,04
Ripostiglio 2	3,39	100	3,39
Vano scala 1	5,13	100	5,13
Vano scala 2	4,42	100	4,42
Deposito 1	35,02	50	17,51
Deposito 2	10,04	50	5,02
Deposito 3	17,01	50	8,51
Area scoperta	200,21	10	20,02
Area scoperta eccedente la superf. dell'immobile	1426,79	2	28,54
Lastrico solare			
Lastrico solare	25	30	7,50
Lastrico solare oltre i 25 mq	69,87	10	6,99
Totale			248,20

Totale Superficie Commerciale Lotto 1 : mq 248,20, arrotondato a **mq 248,00**

2.4 Caratteristiche Strutturali

La costruzione è realizzata interamente con struttura portante in calcestruzzo armato (pilastri per le strutture fuori terra, pareti contro terra per il locale interrato) con

orizzontamenti costituiti da solaio a struttura mista latero-cementizia. Le pareti perimetrali sono costituite da muratura dello spessore di cm. 30 circa, i tramezzi sono realizzati in tufo dello spessore di cm. 15 – 17.

Il fabbricato di cui trattasi è stato edificato in fasi successive. Inizialmente a metà degli anni '80, è stato realizzato un locale interrato, destinato a cisterna idrica e successivamente alla lavorazione di latticini. Sul finire degli anni '80 è stato realizzato un corpo di fabbrica costituito da due corpi adiacenti rettangolari di mt. 5,50 x mt 9,00 circa, e sviluppantisi interamente al piano terra, che risulta accatastato dal 1993. Successivamente, sul finire degli anni '90 è stato realizzato un vano sul lato est del fabbricato, coperto con una tettoia in calcestruzzo che poggia sulla struttura esistente e su pilastri realizzati sul confine est del fabbricato. Nell'angolo a nord/ovest è stato realizzato un vano tecnico in calcestruzzo, oltre ad una struttura in muratura che collega detto vano tecnico con il fabbricato. Il fabbricato è dotato anche di due rampe ad angolo retto per l'accesso al lastrico solare.

2.5 Caratteristiche interne

Nella trattazione che segue si farà riferimento alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 86

Rif. elaborati grafici: Tav. n. A01 – A02 – A03 – A04

Il fabbricato per civile abitazione

Gli infissi: in legno gli infissi interni, gli esterni in PVC: questi ultimi sono a vetro camera.

Il pavimento: è in piastrelle di ceramica 30x30 cm uguale in tutto l'appartamento al piano terra con l'esclusione del vano veranda e deposito 3 dove è presente un pavimento in piastrelle di graniglia di cemento e nei vani deposito 1 e 2 dove è presente un pavimento in

piastrelle di ceramica 20x20 cm. Al piano interrato non è presente un pavimento di piastrelle bensì è presente il massetto di cemento in entrambi i vani.

pareti: in tutti i vani le pareti sono intonacate a civile ed hanno colorazione bianca, con esclusione della camera da letto 2 dove è stata realizzata una particolare rifinitura di colore verde. Entrambi i vani bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni 25x40 cm il bagno 1 e 25x25 cm il bagno 2.

L'impianto elettrico è sotto traccia a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Il deposito esterno

In corrispondenza dell'area individuata a nord/ovest della particella 333 è stato realizzato un deposito di forma quadrata avente dimensioni esterne di 5,00x5,00 mt., realizzato in tufo con altezza interna di mt. 2,55 e con copertura in lamiera metallica. Il deposito è privo di pavimento, di intonaco alle pareti e di infissi.

Fabbricato allo stato rustico

A nord del fabbricato che insiste sulla particella 333 e a confine con la particella 156, è presente un manufatto in muratura allo stato rustico. La distribuzione dei vani costituenti il fabbricato è stato riprodotto nella tavola n. A05. Sono presenti n. 15 pilastri e le pareti sono in tufo. La copertura è in lamiera sormontata da blocchi di tufo per evitare che la stessa possa sollevarsi sotto l'effetto del vento. Sono presenti due lamiere metalliche poste verticalmente addossate ai tre pilastri a sud del fabbricato, che fungono da porta di accesso.

Rudere in muratura di tufi.

Sono stati realizzati tre muri in tufo della lunghezza di circa 7,00 metri, tra loro paralleli, aventi altezza massima di 2,40 m e altezza minima di 1,80 m, distanti tra loro mt. 1,70.

3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (allegato 7)

Il Fondo rustico con annesso fabbricato in Gioia del Colle alla via Mandorla Amara, foglio 93, particella 156, è pervenuto nella proprietà dei sigg.ri

a seguito dell'Atto di Vendita per notaio Nicola Guida:

n. rep. 66168 del 20 giugno 1996

A favore di

I, all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni. I sigg.ri

sono oggi separati a seguito di provvedimento del Tribunale di Bari del 21/08/2012 n. 8794/12 (si veda l'allegato n. 25)

Contro:

coniugati in regime di comunione dei beni.

Documenti relativi a rapporti di locazione

In data 19 settembre 2013 ho fatto richiesta di indagine presso l'Ufficio delle Entrate BA2: chiedevo di prendere visione e produrne copia degli eventuali contratti di locazione

stipulati dai soggetti eseguiti, sig. _____ e sig.ra _____ dalla data del 1
gennaio 1996 fino ai giorni nostri. La ricerca ha dato esito negativo.

3.1 Utilizzo del Lotto 1

Il fondo rustico di cui alla particella 156 del foglio 93, è destinato alla coltivazione di alberi di ulivo.

Il fabbricato individuato dalla particella 333 del foglio 93, è destinato all'uso residenziale.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

4.1 Regime patrimoniale del debitore

I debitori, sig.ri _____

_____ sono separati a seguito della omologazione della separazione consensuale per provvedimento del Tribunale di Bari del 21/08/2012 n. 8794/12 (si veda l'allegato n. 25).

4.2 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	CONTRO	30/09/1998	29934	20942

La Trascrizione contro i sigg.ri _____ del
30/09/1998, corrisponde ad un Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione a favore del
Comune di Gioia del Colle, avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al

foglio 93 part. 156 ed il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 73 part. 141. Dalla nota indicata alle pagg. 20 e 21 del Certificato Ipotecario si è riportato quanto segue: *“ Hanno sottoposto a vincolo di inedificabilità e al servizio della variazione di uso e di un ampliamento, oggetto di sanatoria, della casa entro stante il fondo rustico individuata in catasto alla particella 333 del foglio 93, l'intera superficie di are 69,37 del fondo rustico in agro di Gioia del Colle identificato in catasto con la particella 141 del foglio 73 riservandosi soltanto la possibilità di poter in seguito edificare, ove fosse possibile, la eventuale volumetria eccedente quella occorrente per la concessione in sanatoria, sino a raggiungere quella in astratto consentita, inoltre hanno posto il vincolo di parcheggio ai sensi della legge n. 122/1989 in favore del Comune di Gioia del Colle su un area estesa Mq. 106 facente parte del fondo rustico su cui insiste la costruzione, e precisamente su quella porzione individuata in catasto fra la maggiore consistenza della particella 156 (ex 156/A) del foglio 93, invocata la legge n. 10/1977”.*

4.3 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
ISCRIZIONE	CONTRO	08/06/1998	17859	3239

L'Iscrizione contro del 08/06/1998 corrisponde ad una Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a favore della Banca Nazionale del Lavoro, avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156, sul quale insisteva il fabbricato indicato al foglio 93 particella 333.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Comune di Gioia del Colle – Catasto fabbricati – Sez. Urbana: foglio 93 –
particella 333 – Via Vicinale Carraro castigliane – Piano T

Immobile 2: Comune di Gioia del Colle – Catasto Terreni – foglio 93 – particella 156 –
Contrada Castiglione – Piano T – Natura: terreno

a favore

Banca Nazionale del Lavoro spa, Via Vittorio Emanuele 119, Roma;

contro

per la quota di ½, per il diritto di Proprietà;

per la quota di ½, per il diritto di Proprietà;

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
ISCRIZIONE	CONTRO	27/05/1999	18753	4360

L'iscrizione contro del 27/05/1999 corrisponde ad una Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Nazionale del Lavoro, avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156, sul quale insisteva il fabbricato indicato al foglio 93 particella 333.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Comune di Gioia del Colle – Catasto fabbricati – Sez. Urbana: foglio 93 –
particella 333 – Via Vicinale Carraro Castigliane – Piano T

Immobile 2: Comune di Gioia del Colle – Catasto Terreni – foglio 93 – particella 156 –
Contrada Castiglione – Piano T – Natura: terreno

a favore

Banca Nazionale del Lavoro spa, Via Vittorio Emanuele 119, Roma;

contro

per la quota di ½, per il diritto di Proprietà;

per la quota di ½, per il diritto di Proprietà;

Nota	F/C	Data di presentazione	Reg. Generale	Reg Particolare
TRASCRIZIONE	CONTRO	24/04/2013	14889	11195

La Trascrizione contro del 24/04/2013 corrisponde ad un Atto Esecutivo corrispondente a Verbale di Pignoramento Immobili a favore del

avente ad oggetto il fondo rustico in agro di Gioia del Colle al foglio 93 part. 156, sul quale insisteva il fabbricato indicato al foglio 93 particella 333, e l'abitazione sita in Cassano delle Murge alla via Capitano Francesco Volpe n. 15, foglio 28, part. 636 sub. 1.

Verbale di Pignoramento Immobili

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Comune di Gioia del Colle – Catasto fabbricati – Sez. Urbana: foglio 93 – particella 333 – sub 1 - Via Vicinale Carraro Castiglione – Piano T

Immobile 2: Comune di Gioia del Colle – Catasto Terreni – foglio 93 – particella 156 – Contrada Castiglione – Piano T – Natura: terreno

Unità negoziale 2:

Immobile 1: Comune di Cassano delle Murge – Catasto fabbricati – Sez. Urbana: foglio 28 – particella 636 – sub 1 - Via Capitano Francesco Volpe 15

a favore

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto dell'enfiteuta

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

contro

per la quota di $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto dell'enfiteuta;

per la quota di $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto dell'enfiteuta; per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale 2, per il diritto di proprietà.

4.4 Difformità catastali

L'Atto di Pignoramento Immobiliare riporta la descrizione del bene oggetto di pignoramento come di seguito indicato: "*Fondo rustico con annesso fabbricato riportato al catasto dei Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (BA), partita 10963, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle, foglio 93, particella 333, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Rendita € 525,49, Strada Vicinale Castiglione, piano: T – S1 – derivante dalla particella 156/b di are 16.27; il fondo rustico per la parte residua è riportato alla partita 39092, ditta degli alienanti livellari al Comune di Gioia del Colle (BA), foglio 93, particella 156, seminativo di 5°, are 52,24, R.D. 15672 e RA. 20.896"*;

La documentazione ipocatastale contiene il Certificato storico per immobile e lo stralcio di mappa.

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune: Gioia del Colle

Foglio: 93

Particella: 156
Sub: -
Qualità e classe orto, uliveto, seminativo
Superficie: 52 are e 24 centiare
Reddito dominicale: € 10,72 (orto); € 9,04 (uliveto); € 3,45 (seminativo)
Reddito agrario: € 8,52 (orto); € 7,75 (uliveto); € 4,59 (seminativo)
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente
, livellario per 1/2;
, livellario per 1/2;

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune: Gioia del Colle
Foglio: 93
Particella: 333
Sub: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 5,5 vani
Rendita: 525,49
Indirizzo: Strada Vicinale Castiglione n. NC, piano T – S1
Intestato: Comune di Gioia del Colle, diritto del concedente
livellario per 1/2;
, livellario per 1/2;

I dati catastali dell'immobile oggetto del procedimento, riportati sull'Atto di Pignoramento coincidono con quelli indicati nella Visura Storica per Immobili. Non si rilevano differenze.

La planimetria catastale (allegato n. 16), corrisponde a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, con l'esclusione dell'area deposito posta sul lato est del fabbricato ove nella planimetria catastale è indicata la presenza di un forno, mentre nella realtà il forno non c'è: inoltre è stato realizzato un vano ripostiglio all'interno dell'area deposito. Nell'angolo a nord ovest, in corrispondenza della Centrale Termica, l'area deposito contraddistinto dalle murature di tomagno dell'abitazione e dalla centrale termica, è stata delimitata con una muratura di 10 cm.

5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteri di stima utilizzati

La presente valutazione è stata condotta con l'ausilio del metodo comparativo, attingendo dal mercato immobiliare locale il valore di beni simili per destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, ubicazione.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di Gioia del Colle, nonché dalla banca OMI dell'Agenzia del Territorio e la Camera di Commercio di Bari. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di immobili simili, ubicati nella stessa zona del Comune di Gioia del Colle, tenendo presente anche le caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

a) Fonte banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari -

La banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per:

- **fondi rustici**, nell'area Gioia del Colle - Risultato interrogazione: Anno 2013
nessun dato

- **immobili**, nell'area Gioia del Colle: **Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1**
Provincia: BARI
Comune: GIOIA DEL COLLE
Fascia/zona: Suburbana/INDUSTRIALE-FIERA-
Codice zona: E1
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

	minimo €/m2	massimo €/m2
Ville e villini	700,00	1000,00

b) Fonte Camera di Commercio di Bari - Borsino immobiliare (30 Giugno 2012).

La Camera di Commercio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per:

- **fondi rustici**, nel comune di Gioia del Colle (BA): nessun dato
- **immobili**, nel comune di Gioia del Colle (BA) – Zona: Periferia
Abitazioni recenti (fino a trenta anni).

	€/m2
Destinazione: civile abitazione	1100,00

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari site in Gioia del Colle e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari si assumono come valori unitari:

- fondi rustici: 1,6 €/mq
- immobili: 800,00 €/mq

Considerata quindi la superficie del fondo (indicato con la particella 156 del foglio 93), pari a 5.224,00 mq, il valore complessivo del fondo è € 8.358,40

Dati di inserimento		U.M.
Superficie commerciale	5224	mq
Valore unitario	1,6	€/mq
Valore complessivo	8358,4	€

Considerata quindi la superficie commerciale del fabbricato (indicato con la particella 333 del foglio 93), pari a 248,20 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 198.560,00

Dati di inserimento		U.M.
Superficie commerciale	248,2	mq
Valore unitario	800	€/mq
Valore complessivo	198.560	€

Adeguamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile che determinano riduzione e/o aumento del valore dell'immobile. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione/valutazione

Fondo rustico

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso il fondo in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile che determinano aumento o riduzione del valore dell'immobile. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DEI FONDI RUSTICI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
FERTILITA'	Ottima	1
	Buona	0,9
	Discreta	0,8
GIACITURA	Pianeggiante	1
	Acclive	0,95
	Mediocre	0,9
ACCESSO	Buono	1
	Sufficiente	0,95
	Insufficiente	0,9
FORMA	Regolare	1
	Normale	0,95
	Penalizzante	0,9
UBICAZIONE	Eccellente	1
	Normale	0,95
	Cattiva	0,9
AMPIEZZA	Medio Appezzamento	1,3
	Piccolo Appezzamento	0,95
	Grande Appezzamento	0,9
Coefficiente globale		0,6579

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0,6579

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore attuale dell'immobile.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO (€)		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
8.358,40	x	0,6579	=	5.499,18

In merito all'abbattimento forfettario pari al 15% dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolte si rileva quanto segue: non sussistono spese condominiali insolte (considerata l'assenza di un Condominio). Per cui è eccessivo applicare l'abbattimento per l'intero 15%, restando da stimare l'eventuale presenza di vizi occulti e la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, che si stima nel 7%.

abbattimento forfettario pari al 7%		VALORE IMMOBILE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
0,93	x	5499,18	=	5.114,24

Valore del fondo attuale 5.114,24 € approssimabili ad **5.114,00 €** (valore totale di mercato del lotto con abbattimento del 7%)

Fabbricato per civile abitazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile che determinano aumento o riduzione del valore dell'immobile. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
UBICAZIONE ZONALE	Centrale	1
	Tra centro e periferia	0,9

	Periferia	0,85
	Nuove zone di espans.	0,8
	Zone degradate	0,7
CETO SOCIALE ABITANTI	Elevato	1,1
	Medio	1
	Degradato	0,8
ARREDO URBANO E SALUBRITA'	Buono	1,1
	Normale	1
	Scarso	0,8
SERVIZI PRESENTI E INFRASTRUTTURE	Buoni	1,1
	Normali	1
	Scarsi	0,9
STATO DEGLI IMPIANTI	Ottimo	1,1
	A norma	1
	A norma ma da Certificare	0,98
	Da mettere a norma	0,9
ESPOSIZIONE	Vedute panoramiche	1,2
	Giardini di pregio	1,1
	Strade	1
	Cortili	0,8
	Chiostrine	0,7
	Vani senza finestre	0,6
	Locali cantinati	0,6
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,85
La vetustà è stata già considerata in precedenza		
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale		0,7918

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0,79

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore attuale dell'immobile.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO (€)		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
---------------------------------	--	------------------------------	--	-----------------------------

198560,00	x	0,7918	=	157219,87
-----------	---	--------	---	-----------

In merito all'abbattimento forfettario pari al 15% dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolte si rileva quanto segue: non sussistono spese condominiali insolte (considerata l'assenza di un Condominio), però vi sono spese aggiuntive cui l'acquirente dovrà far fronte e delle quali è necessario tenerne conto: completamento della pratica per la concessione edilizia in sanatoria relativa ai due fabbricati allo stato rustico che insistono sulla particella 333, oltre alla demolizione del rudere posto nell'angolo sud-est della stessa particella, e all'aggiornamento della planimetria catastale. Per i motivi suddetti è corretto l'abbattimento del 15%.

abbattimento forfettario pari al 5%		VALORE IMMOBILE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
0,85	x	157219,87	=	133.636,887

Valore immobile attuale 133.636,887€ approssimabili ad **133.637,00 €** (valore totale di mercato del lotto con abbattimento del 15%)

Valore finale del lotto

Si considera il valore finale del lotto pari a **5.114,00 € + 133.637,00 € = 138.751,00 €**

5.1 Valutazione della sola quota indivisa

Il bene è intestato a:

per la quota di ½, per il diritto di proprietà;

per la quota di ½, per il diritto di proprietà;

Il valore della quota indivisa è di **138.751,00 €**

5.2 Divisibilità del bene

Il bene risulta comodamente divisibile. La divisione non avrebbe alcuna utilità ai fini della procedura considerato che i proprietari, sig. _____ sono entrambi soggetti esecutati.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Allegati:

- Documentazione fotografica 1: n. 86 istantanee
- Allegati: n. 25
- Elaborati grafici: n. 5

Novembre 2013

Ing. Alessandro Maio

