

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

PERIZIA DI STIMA VALUTATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 467 / 2022

G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO

 **PARTE RICORRENTE - (Creditore procedente):**

OMISSIS

 **CONTROPARTE - (Debitore):**

OMISSIS

Tecnico incaricato - C.T.U.

Arch. Francesca Di Chio

Mail: francesca.dichio@archiworldpec.it ; arch.francescadichio@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

1) PREMESSA	3
2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
3) QUESITI E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4) ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
5) INDIVIDUAZIONE del LOTTO e DESCRIZIONE dello STATO DEI LUOGHI	8
6) CARATTERISTICHE IMPIANTI	18
7) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	20
8) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE	24
9) PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO	25
10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	26
11) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	27
12) CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI e STIMA DEL LOTTO	30
13) CONCLUSIONI E CONGEDO CTU	44
ELENCO ALLEGATI	46



*** PERIZIA DI STIMA VALUTATIVA ***

1. PREMESSA

La sottoscritta *Arch. Francesca Di Chio*, nata a Bari il 18/02/1972, iscritta regolarmente *nell'Albo degli Architetti della Provincia di Bari con il n° 1502* nonché iscritta *nell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari con il n° 246*,

AVENDO RICEVUTO

in **data 02/04/2023** nomina di Esperto Stimatore CTU dal Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Marina CAVALLO* e per il quale la sottoscritta CTU con **Atto di Giuramento del 04/04/2023** accettava l'incarico affidatole, relativamente alla procedura in epigrafe,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente **ai quesiti contenuti nello stesso Decreto di Nomina dalla lettera A) alla lettera B)** nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal *codice civile* e dal *codice di procedura civile*.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa svolta dalla C.T.U. è conforme alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis del *codice di procedura civile* e *disposizioni transitorie* (N°1368/41).

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, la C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico,

ACQUISIVA

ed analizzava nel dettaglio sia la **documentazione** già presente sul portale informativo delle procedure esecutive, sia quella reperita dalla stessa C.T.U. e riportata tra gli allegati della perizia.

ELENCO Documentazione visionata / acquisita:

- ❖ **Allegato 1:** Decreto di Nomina dell'Esperto C.T.U. – G.E. Dott.ssa Marina Cavallo del 02/04/2023 e contestuale fissazione dell'**udienza in data 20/09/2023**;
- ❖ **Allegato 2: Decreto di rigetto – Corte d'Appello sez. Famiglia N.R.G. 1745/2020 del 07/10/2021** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 03/11/2022;
- ❖ **Allegato 3: Notifica del Decreto di rigetto dal Tribunale di Bari 15/12/2020** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 03/11/2022;
- ❖ **Allegato 4: Decreto di omologa per atto di separazione tra i coniugi OMISSIS – 25/03/2022** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 03/11/2022;
- ❖ **Allegato 5: Atto di Precetto – 04/10/2022** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 03/11/2022;
- ❖ **Allegato 6: Atto di Pignoramento – 18/10/2022** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 03/11/2022;
- ❖ **Allegato 7: Nota di iscrizione al ruolo** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 03/11/2022;
- ❖ **Allegato 8: Nota di trascrizione Reg. Gen. n.54698, Reg. Part. n.40220 del 26/10/2022** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 29/11/2022;
- ❖ **Allegato 9: Istanza di Vendita del 29/11/2022** - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it dall'Avv. Carlo MARIANI in data 29/11/2022;
- ❖ **Allegato 10: Estratto di mappa - Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari** – (Reperita dalla C.T.U. presso il Catasto di Bari in data 09/05/2023);
- ❖ **Allegato 11: Planimetria catastale - Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari** – (Reperita dalla C.T.U. presso il Catasto di Bari in data 09/05/2023);

- ❖ **Allegato 12: Visura storica per immobile** - Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – (Reperita dalla C.T.U. presso il Catasto di Bari in data 09/05/2023);
- ❖ **Allegato 13: Norme Tecniche di Attuazione - P.R.G. del Comune di Noicattaro (Ba)** – (Reperita dalla C.T.U.);
- ❖ **Allegato 14: Stralcio del P.R.G. – Zonizzazione Comune di Noicattaro (Ba)** – (Reperita dalla C.T.U.);
- ❖ **Allegato 15: Ordinanza per accordi di separazione coniugi Sigg. OMISSIS del 23/12/2022** (acquisita dalla CTU in data 28/04/2023);

3. QUESITI E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione precedentemente elencata, la C.T.U.:

PROCEDEVA NEL:

- 3.1 **FISSARE** l'inizio delle operazioni peritali mediante invio, al debitore, di raccomandata A/R;
- 3.2 **PROVVEDERE** a redigere la “**Perizia di Stima Valutativa**”, indicando:
 - 📌 *Città, via, numero civico, piano/i, accessi, confini, dati catastali, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene nonché infissi esterni ed interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico;*
 - 📌 *L'eventuale dotazione condominiale (posti auto, ecc...);*
 - 📌 *Lo stato di possesso dell'immobile, se occupato dal debitore, se il suo utilizzo è abitativo o lavorativo, se occupato da terzi e, in tal caso, si è verificato se il contratto di locazione o affitto è stato registrato o meno;*



✚ L'eventuale esistenza di vincoli giuridici gravanti sul bene sia che si tratti di **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero:

- a) domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) convenzioni matrimoniali;
- d) altri di natura condominiale (es. oneri reali, ecc.);
- e) esistenza di usufrutto,

sia che si tratti di **vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**, ovvero:

- a) difformità urbanistico - catastali;
- b) difformità urbanistico - edilizie;

✚ Le eventuali spese fisse di gestione e manutenzione;

✚ Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

✚ Eventuali spese condominiali già scadute ma non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

✚ Eventuali cause in corso.

✚ Se trattasi di **immobile abusivo** e, in tal caso, se sanabile o meno (ex art. 36 d.p.r. n. 380/2001) o **immobile pignorato di quota indivisa**;

✚ Se risulta essere comodamente divisibile e quali sono le parti separabili in favore della procedura;

3.3 **CONTROLLARE** la corrispondenza tra il/i bene/i immobiliare/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i;

3.4 **ALLEGARE** le fotografie dell'immobile sia interne che esterne, la planimetria dell'immobile, la copia della concessione o licenza edilizia, oltre agli avvisi di ricevimento delle raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali (di cui al punto 3.2).

3.5 **DEPOSITARE** telematicamente e in modo distinto, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, i file del/i singolo/i lotto/i completi di tutte le informazioni precedentemente elencate, oltre ad una copia



cartacea della SOLA relazione di stima presso la cancelleria del Tribunale;



OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo

L'inizio delle operazioni peritali viene fissato in data:



VENERDì 28 APRILE 2023, alle ore 15:30

previa comunicazione al debitore e procedente per mezzo di Raccomandata A/R, inviata il giorno 12 aprile 2023 dal Custode del bene, Avv. Davide Violante.

Come da precedente comunicazione, in data e ora stabiliti, la C.T.U. si è recata presso il luogo ove è ubicato l'immobile oggetto della seguente procedura nel Comune di Noicattaro (BA) all'interno del complesso residenziale Parco Evoli, civico **OMISSIS**.

Durante le operazioni peritali erano presenti, oltre alla sottoscritta CTU, il Custode Avv. Davide Violante, nominato dall'Ill.mo G.E. Marina Cavallo con provvedimento del 20/09/2023 e la Sig.ra **OMISSIS**, proprietaria del compendio da periziare per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni con il Sig. **OMISSIS**, quest'ultimo proprietario per $\frac{3}{4}$.

La Sig.ra **OMISSIS**, procedente nella seguente causa, **ha consentito l'accesso ai luoghi.**

Alla suddetta data il Sig. OMISSIS, assente alle operazioni di rito, non risultava rappresentato da alcun legale.



4 INDIVIDUAZIONE del LOTTO e DESCRIZIONE dello STATO DEI LUOGHI

La C.T.U. indicava, nel prosieguo della seguente stima e negli allegati alla stessa, il cespite oggetto della seguente esecuzione immobiliare con il nome di:

LOTTO UNICO:

Situazione degli Atti presso la Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali alla data del **09/05/2023**.

Abitazione ubicata nel **Comune di NOICATTARO (BA)**

Parco Evoli, OMISSIS – Piano S1, T, 1

N.C.E.U.:

- **OMISSIS; Cat. A/7; Classe 3; Consistenza 7 vani; Totale Sup. Catastale 170mq, Totale escluse aree scoperte 164mq, Rendita Euro 524,20**

A/7 - Abitazione in villino

“Abitazioni in villini. Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.”

- **OMISSIS; Cat. C/6; Classe 4; Consistenza 23 mq; Totale Sup. Catastale 28 mq, Rendita Euro 53,45**

C/6 – Rimesse, autorimesse

Le operazioni peritali si sono svolte, oltre che con la descrizione analitica dell’immobile, mediante rilievo con l’impiego di **Digital Laser VEGA 2LS (puntatore laser)**, **rollina metrica metallica tradizionale (portata max 8 metri lineari)** e **rilievo fotografico digitale**.

L’immobile oggetto della seguente procedura, è ubicato in un **complesso residenziale, Parco Evoli**, la cui identificazione urbanistica data dal Piano Regolatore Generale del Comune di Noicattaro, risulta essere quella di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



DESCRIZIONE DEL BENE

Facilmente raggiungibile attraverso la strada provinciale di Noicattaro – Torre a mare e a ridosso di ulteriori complessi residenziali i cui fabbricati sono, per la maggior parte ville, villini o palazzine che non superano i due piani fuori terra.

(FOTO 1)

Il complesso residenziale, **edificato nel 2005 dall'Impresa OMISSIS [sede legale in OMISSIS, C.F. OMISSIS, costituzione del 02/12/2005, Pratica n. OMISSIS in atti dal 02/12/2005]** è gestito da un Condominio il cui Amministratore, alla data del sopralluogo della CTU, è risultato essere il Dott. **OMISSIS** con Studio Professionale in **OMISSIS**, mail **OMISSIS**.

Contattato dalla scrivente, è stato riferito che le quote condominiali versate ogni bimestre dai Sigg. **OMISSIS** risultano saldate fino al mese di dicembre 2022 (**quota condominiale di € 57,50/mese**) con un **debito residuo, alla data del 16/05/2023, pari ad € 804,72 totali tra spese ordinarie e straordinarie di cui € 381,97 attribuibili alle sole spese straordinarie deliberate nell'anno 2022**, come da documentazione reperita e allegata alla seguente perizia.

Lo stato in cui versano sia il complesso residenziale che l'immobile di proprietà OMISSIS, alla data dell'avvenuto sopralluogo, può essere definito **“buono”**. L'immobile viene così descritto:

La tipologia costruttiva dell'abitazione che si sta provvedendo a darne stima è in cls armato con solai in latero cemento, copertura a due falde inclinate con



rivestimento mediante coppi, intonaco civile sulle pareti dei prospetti interni ed esterni ed ampie porzioni con mattoni in carparo per entrambi i due piani fuori terra.

PIANO TERRA

Il lotto, la cui area esterna è caratterizzata da un giardino con prato e piantumazioni di varie essenze oltre ad un'ampia superficie pavimentata con piastrelle in grès effetto cotto di formato 40 x 40 cm e cordoli laterali in pietra di separazione tra i vialetti e la vegetazione, è delimitato da una recinzione con muretto in pietra sbazzata irregolare di circa 60 cm e rete metallica il cui accesso alla proprietà avviene attraverso due cancelli in ferro di cui uno pedonale ed un secondo a doppia anta a battente, carrabile. **(FOTO 2-3-4)**

Percorrendo il vialetto oltre i due cancelli pedonale e carrabile, si giunge ad un'area, anch'essa pavimentata, antistante l'ingresso interno all'abitazione e coperto da un *pergolato in legno* la cui *superficie, così coperta, di 7,05 x 4,20 mt* può essere *quantificata in circa 30,00 mq*. Il pergolato, in buono stato di manutenzione, è fornito di gronda lungo il perimetro della copertura per la raccolta delle acque piovane e guaina di protezione della stessa. **(FOTO 5-6-7)**

La **porta d'ingresso principale**, ad una quota sopraelevata rispetto a quella del giardino di circa 18 cm, è di **dimensioni L.90 x H 210 cm**, *blindata* con pannello esterno in legno di colore scuro, ferramenta a vista ottonata e punto luce con applique a parete al di sopra della porta. **(FOTO 8-9)**

Varcando il suddetto portone d'ingresso, la superficie interna si presenta senza interruzione di continuità (*ambiente unico*) *tra l'area soggiorno* (subito oltre la porta d'ingresso) *e la zona pranzo-cucina* il cui unico elemento di separazione

parziale è dato dal corpo scala le cui rampe, a vista con protezioni laterali mediante ringhiera e muretti bassi di circa 90 cm, consentono l'ampia visione dell'intero piano terra oltre al passaggio di luce rendendo le attività attribuibili ai suddetti ambienti ben illuminate. La **zona soggiorno** può essere, comunque, identificata con una superficie di **mt 3,70 x 3,40 (circa 12,58 mq)**. Sulla sinistra della porta d'ingresso una *finestra a doppia anta a battente di L.140 x H.90 cm*, con telaio in alluminio colore marrone scuro, vetro camera e persiane oscuranti con lamelle orientabili. Al di sotto, vi è il corpo radiante in ghisa per l'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale. **(FOTO 10-11-12-13)**

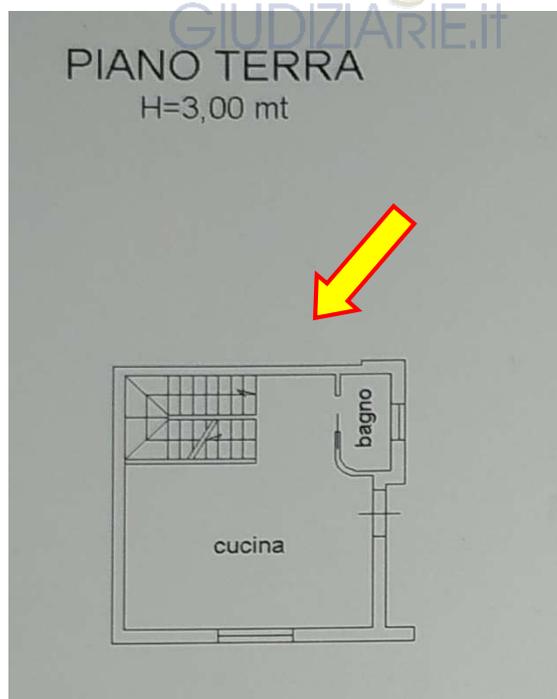
Sulla destra del soggiorno, oltre il corpo scala, l'ambiente è a destinazione **pranzo / cucina** la cui superficie è di **5,00 x 4,70 mt (circa 23,50 mq)** con altezza, per l'intero piano terra, di H. 2,89 mt. Gli attacchi per la cucina sono distribuiti lungo due pareti, il piano cottura è fornito di cappa in muratura ed il lavello è posto al di sotto della finestra a doppia anta le cui dimensioni e caratteristiche tecniche dell'infisso sono le medesime già descritte per la finestra del soggiorno.

L'ambiente così descritto, la cui dimensione in **lunghezza totale dell'intero piano terra (ambiente unico) è di 10,50 mt**, risulta ben illuminato ed areato grazie anche alla *porta finestra per l'accesso diretto alla cucina di L. 2,40 x H. 2,23 mt* divisa in quattro ante a battente, con vetro camera e persiane esterne anch'esse a battente. **(FOTO 14-15-16-17)**

A *pavimento*, piastrelle in grès porcellanato nel formato 60 x 60 cm di colore beige con venature leggermente più scure, colorazione delle pareti interne ocre e punti luce a soffitto.

Non vi sono controsoffitti né impianto di climatizzazione caldo / freddo.

La CTU ha riscontrato, nella distribuzione del seguente ambiente, una non perfetta corrispondenza con quanto rappresentato nella planimetria catastale attraverso la quale si evince un unico vano presente al piano terra la cui destinazione d'uso era "cucina", oltre alla presenza del bagno. Ciò non corrisponde con lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo essendovi, là dove era la cucina, l'attuale soggiorno e, adiacente alla scala dal lato opposto ad essa in difformità con quanto rappresentato nella planimetria catastale, un ulteriore vano chiuso da murature perimetrali con funzione di zona "pranzo – cucina" ed avente destinazione d'uso C/6 (rimesse/autorimesse), Sub 4 in catasto.



(FOTO 14-15-16-17)

Di fronte al vano scala, vi è un **bagno (accessorio diretto)** di **2,15 x 1,10 mt** (circa 2,36 mq) che può essere definito "**bagno ospiti**" in quanto fornito di solo **lavabo e water, privo di antibagno**. Il rivestimento a parete ad altezza 1,20 mt è con grès porcellanato effetto ardesia di colore grigio scuro e venature marroni nel formato 30 x 60 cm. Porta di accesso scorrevole ad incasso nella muratura e pannello di colore avorio come le mostrine esterne; termoarredo (scalda salviette) a parete di colore bianco con elementi tubolari orizzontali; finestra con un'anta

battente, vetro sabbiato (non trasparente) ed elemento oscurante anch'esso a battente esterno (persiana) nella colorazione marrone scuro come per tutti gli altri infissi e persiane presenti per l'abitazione. **(FOTO 18-19-20-21-22)**

La scala, elemento strutturale posto al centro dei tre piani di cui è composta l'abitazione, ha rampe di larghezza 85 cm con gradini rivestiti in marmo di Travertino venato di colore nocciola, parapetto basso in muratura su di un lato ed elementi in ferro a tutta altezza (ringhiera). Il *pianerottolo* è composto da "gradini a fazzoletto" sia per le rampe che conducono al piano primo che per le due che portano al piano S1 (piano interrato). **Le tre superfici dell'abitazione non sono collegate tra loro con alcun elemento meccanico (ascensori o montacarichi).**

(FOTO 23-24)

PIANO PRIMO

Giunti al *piano primo*, sulla sinistra della scala, vi è una prima **camera da letto** di 3,70 x 3,67 mt (circa 13,58 mq) con **soffitto di copertura a spiovente** le cui due altezze interne sono H. 3,50 mt, in prossimità del colmo (punto più alto rilevato) e H. 2,50 mt, altezza minima della camera.

Attraverso una porta a battente in legno laccato di colore avorio, si accede ad un altro vano- ripostiglio (o cabina armadio) di dimensioni 3,70 x 2,10 mt (circa 7,80 mq) **ricavato nel sottotetto** la cui altezza, ulteriormente ridotta dalla falda inclinata del tetto, arriva a H. 1,95 mt. **(FOTO 25-26-27)**

È presente una *porta finestra* di L.1,27 x H.2,23 mt apribile con doppia anta a battente e persiane esterne, anch'esse a battente, con lamelle orientabili nella stessa colorazione e caratteristiche tecniche rilevate e descritte per gli altri infissi.

Dalla seguente, si accede ad un **balcone di L. 5,30 x P. 2,05 mt (circa 10,86 mq)**, coperto da una porzione della falda inclinata del tetto, ringhiera in ferro di colore grigio scuro, pavimento con piastrelle in grès porcellanato effetto cotto, rivestimento a parete con mattoni in carparo nel formato 20 x 40 cm e punto luce con applique a parete al di sopra della porta finestra. **(FOTO 28-29-30)**

Sulla parete destra del balcone, uscendo dalla porta finestra, vi è l'alloggiamento per la caldaia dell'impianto termico tradizionale oltre ai quadri elettrici ENEL con batteria esterna per la gestione dell'**impianto fotovoltaico** di cui è fornita l'abitazione, posizionato sul tetto a falde. **(FOTO 30-31-32-33)**

Non sono stati forniti, alla CTU dalla procedente e proprietaria del bene, alcun libretto caldaia o Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.

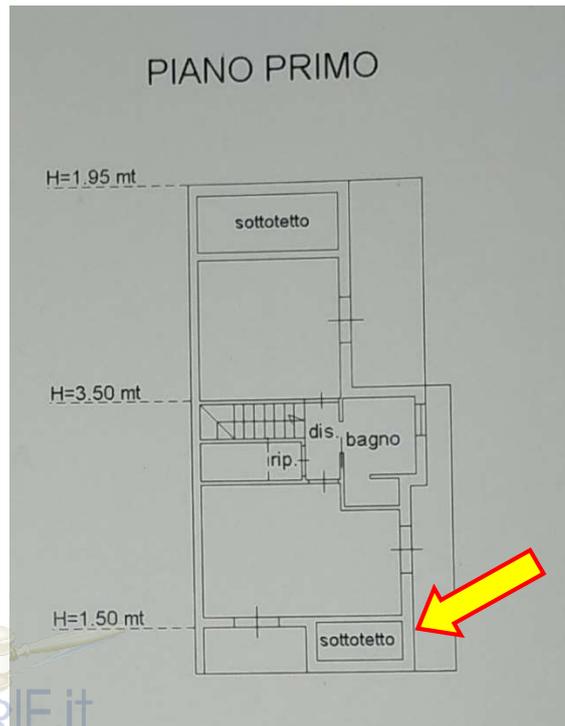
Proseguendo la descrizione degli ambienti interni al piano secondo, di fronte alla rampa di scala, attraverso il **piccolo disimpegno di 0,90 x 2,00 mt (circa 1,90 mq)** che collega gli ambienti qui presenti, vi è il **secondo bagno dell'abitazione (accessorio diretto) di 2,80 x 1,82 x H.3,30 e H.2,70 mt (circa 5,10 mq).**

(FOTO 34-35)

È fornito di doppio lavello con top in marmo e bacinelle in porcellana bianca da sotto incasso, mobile contenitore al di sotto in legno di colore marrone scuro, sanitari wc e bidet sospesi e box doccia di larghezza pari alla profondità del bagno. Il rivestimento alle pareti è dato da piastrelle in grès porcellanato nel formato 30 x 60 cm di colore avorio con venature leggermente più scure e greca decorativa di altezza pari a 10 cm con mosaico per l'intero perimetro del rivestimento. Nel box doccia il rivestimento a parete ha altezza di 2,20 mt. **(FOTO 36-37-38-39)**

Il secondo vano rilevato al piano primo, escludendo l'accessorio diretto del bagno, è una camera da letto di dimensioni pari a 5,22 x 3,44 x 3,75 mt, con altezza variabile da H. 2,80 mt fino a H. 1,50 mt che segue l'inclinazione della copertura a falda.

La CTU ha riscontrato, nella distribuzione del seguente ambiente, un'ulteriore non corrispondenza con quanto rappresentato nella planimetria catastale attraverso la quale si evince un vano chiuso da muratura indicato come "sottotetto" di cui non vi è più traccia alla data del sopralluogo in quanto superficie divenuta parte integrante della camera da letto stessa. Tale vano aggiuntivo, (di sup. pari a circa 1,90 mq), fa sì che la seguente camera da letto arrivi ad una superficie utile di circa 20,00 mq.



(FOTO 40-41-42-43-44) Da una delle due porte finestre qui presenti, si accede ad un'ulteriore balcone di profondità pari a 1,10 x lunghezza 8,00 mt (circa 8,80 mq). Al balconcino più piccolo (circa 2,10 mq), il secondo di pertinenza della seguente camera, visibile dal rilievo fotografico e dalla planimetria catastale, non è stato possibile accedervi. **(FOTO 45-46-47-48-49)**

PIANO S1 (piano interrato)

Dal corpo scala di cui si è data descrizione in precedenza, attraverso una doppia rampa disposta ad "L", si giunge al piano S1.

Parte del sotto scala è stato recuperato con vani contenitori chiusi da sportelli in legno a battente. **(FOTO 50-51-52-53)**

Anche il seguente piano interrato è concepito come *ambiente unico* di circa 10,50 mt di lunghezza per 5,05 mt di profondità e vede una prima zona adibita a **cucina di 3,30 x 1,35 mt (circa 4,45 mq)**, lasciata a vista con un solo **muretto basso di H. 1,05 mt** a delimitarne la destinazione d'uso. Finestra a nastro con apertura a vasistas e porta per l'accesso nell'intercapedine, consentono a questa porzione del suddetto piano, la presenza di una discreta quantità di luce passante. L'*intercapedine*, la cui profondità è di 0,97 mt vede, infatti, a soffitto una porzione di vetro a filo pavimento esterno inserito nel solaio a piano terra, non apribile e non trasparente attraverso il quale lo spazio sottostante risulta illuminato.

(FOTO 54-55-56-57)

Adiacente alla cucina, senza alcuna zona filtro data da un antibagno, vi è il terzo **bagno dell'abitazione di 2,17 x 1,78 x H. 2,93 mt (circa 3,86 mq)**, completo dei quattro sanitari, lavello, water, bidet e vasca da bagno. Il rivestimento a parete, con piastrelle in grès porcellanato nel formato 20 x 40 cm di colore beige e venature sul marrone più scuro, è ad altezza H. 1,20 mt lungo le quattro pareti. A pavimento il formato delle piastrelle, nella stessa colorazione di quelle a parete, è invece di 60 x 60 cm posate in diagonale. Termoarredo (scalda salviette) con tubolari orizzontali di colore bianco e finestra con un'anta a battente, vetro camera sabbato che affaccia nell'intercapedine e caratteristiche tecniche dell'infisso pari a quelle presenti per tutti gli altri dell'abitazione. **(FOTO 58-59-60-61)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalla zona **soggiorno – pranzo**, identificabile in un'area di circa **5,00 x 4,78 mt (24,00 mq)**, attraverso una *porta finestra divisa in quattro ante a battente di L. 2,40 x H. 2,23 mt* e persiane esterne anch'esse a battente, si **accede ad una corte esterna**, la cui quota è quella del piano S1. È un'area scoperta in superficie e pari a **3,20 x 6,54 mt (circa 20,93 mq)**. Vi è un punto luce con applique sulla porta finestra, pareti perimetrali in gran parte rivestite con pietra sbozzata irregolare come anche per il rivestimento della scala, a doppia anta e ringhiera in ferro di colore grigio scuro, che dalla seguente quota S1 porta al giardino dell'abitazione al piano terra. Lungo il prospetto esterno, una porta in ferro a battente di larghezza 80 cm consente di accedere all'intercapedine, ispezionabile e attualmente utilizzato come ripostiglio. **(FOTO 62-63-64-65)**

L'area del giardino retrostante l'abitazione, ben curato e con piantumazioni di alberi e cespugli nelle varie essenze, ha una superficie orientativamente di 13,50 x 12,00 mt mentre quella antistante circa 8,00 x 15,00 **(FOTO 66-67)**. Complessivamente, **l'area esterna, escluso il volume del fabbricato, può essere quantificato con una superficie di circa 300,00 mq.**

L'intera unità abitativa, a fronte di quanto visionato e riportato dalla sottoscritta CTU nella seguente descrizione e nella documentazione fotografica allegata alla seguente Perizia di Stima Valutativa, viene definito, alla data dell'avvenuto sopralluogo, in
BUONE CONDIZIONI E BEN MANUTENUTO.



6. CARATTERISTICHE IMPIANTI

- a) **L'IMMOBILE è DOTATO DI ALLACCIO AL GAS METANO** per uso domestico;
- b) **È PRESENTE L'ALLACCIO IDRICO** per l'utilizzo di acqua potabile fornita dall'AQP;
- c) **L'IMPIANTO ELETTRICO RISULTA ADEGUATO** alla normativa vigente in materia di *sicurezza* ma non sono state fornite le necessarie documentazioni relative alla Certificazione e regolarità degli stessi (decreto Ministeriale 37/2008, evoluzione della Legge 46/90).
Immobile edificato tra il 2005 e il 2006;
- d) **NON È STATO FORNITO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO (APE)** in quanto privo del seguente documento;
- e) **NON VI È IMPIANTO DI ALLARME** anti intrusione né sono presenti inferriate di sicurezza alle finestre e porte finestre;
- f) **NON VI È IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE CALDO/FREDDO**
- g) **È PRESENTE UNA CALDAIA** esterna per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto termico del tipo tradizionale (termosifoni).
- h) **È PRESENTE UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO A SERVIZIO DELL'UNITÀ ABITATIVA MONTATO SUL TETTO A FALDE.**

SUPERFICIE DEL LOTTO

Direzione Provinciale di: **Bari**
Catasto: **Fabbricati**
Comune: **NOICATTARO (BA)**



(Variazione nel classamento del 02/12/2006)



Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Clas.	Rendita
...	Nucleo abitativo Parco Evoli,	A/7	3	Euro: 524,20
...	Parco Evoli	C/6	4	Euro: 53,45

ASTE GIUDIZIARIE.IT



CALCOLO DELLE SUPERFICI

		MQ
PIANO TERRA		
Soggiorno	H. 2,89	12,58 mq
Bagno (<i>accessorio diretto</i>)	H. 2,89	2,36 mq
Sup. tra bagno e scala	H. 2,89	3,05 mq
Pranzo – Cucina	H. 2,89	23,50 mq
PIANO PRIMO		
Bagno (<i>accessorio diretto</i>)	H. 3,30; H. 2,70	7,20 mq
Camera da letto (1)	H. 3,50; H. 2,50	13,58 mq
Ripostiglio (<i>sottotetto</i>)	H. 1,95	7,80 mq
Balcone 1 (<i>coperto</i>)		10,86 mq
Disimpegno	H. 3,30; H. 2,70	1,90 mq
Camera da letto (2)	H. 2,80; H. 1,50	20,00 mq
Balcone 2 (<i>coperto</i>)		8,80 mq
Balcone 2 (<i>scoperto</i>)		2,10 mq
PIANO S1 (<i>interrato</i>)		
Cucina	H. 2,93	4,45 mq
Sup. tra cucina e scala	H. 2,93	28,30 mq
Bagno (<i>accessorio diretto</i>)	H. 2,93	3,86 mq
Soggiorno - Pranzo	H. 2,93	24,00 mq
Corte esterna		20,93 mq
Sup. Piano Terra =		41,50 mq
Sup. Piano Primo =		50,48 mq
Sup. Piano S1 =		60,60 mq
TOTALE SUP. INTERNE =		152,58 MQ (netti)
TOTALE SUP. ESTERNE = <i>(balconi piano primo)</i>		21,76 MQ (netti)
TOTALE SUP. ESTERNE = <i>(giardino e sup. pavimentate esterne)</i>		300,00 MQ

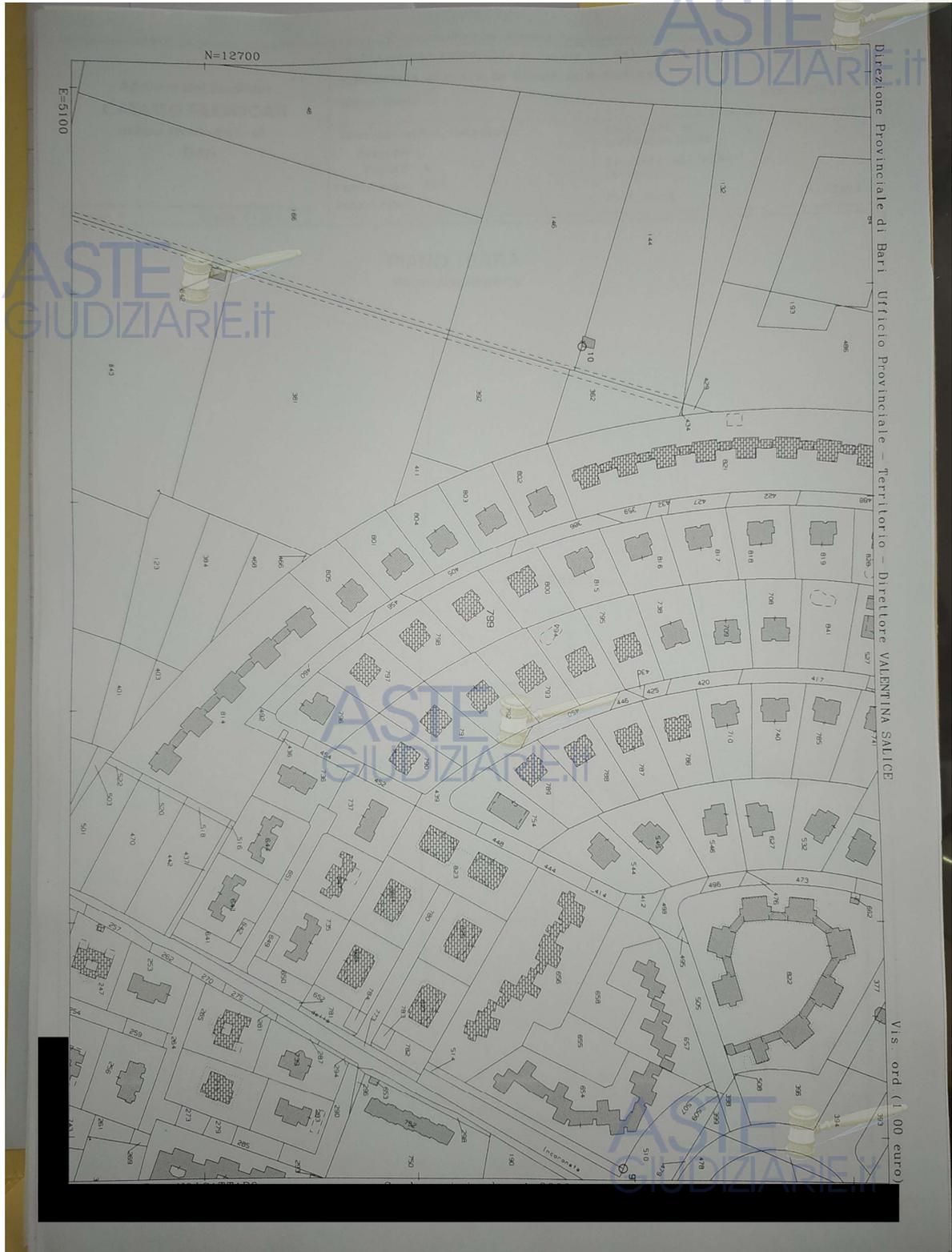
Superficie interna NETTA TOTALE: 152,58 mq

Superficie esterna (giardino e aree pavimentate): 300,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



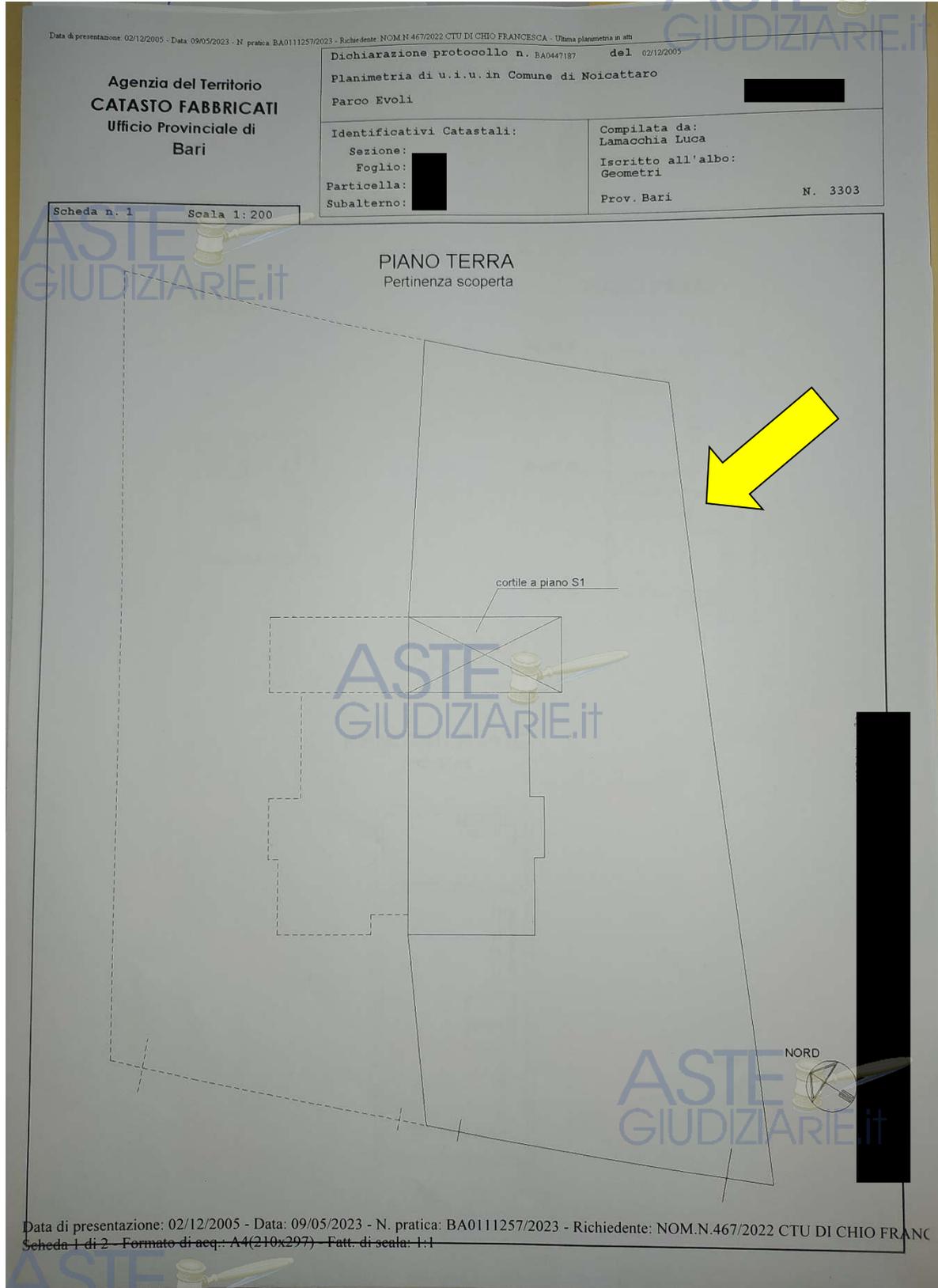
7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE INQUADRAMENTO MAPPALE



LOTTO UNICO

PLANIMETRIA CATASTALE alla data del 09/05/2023

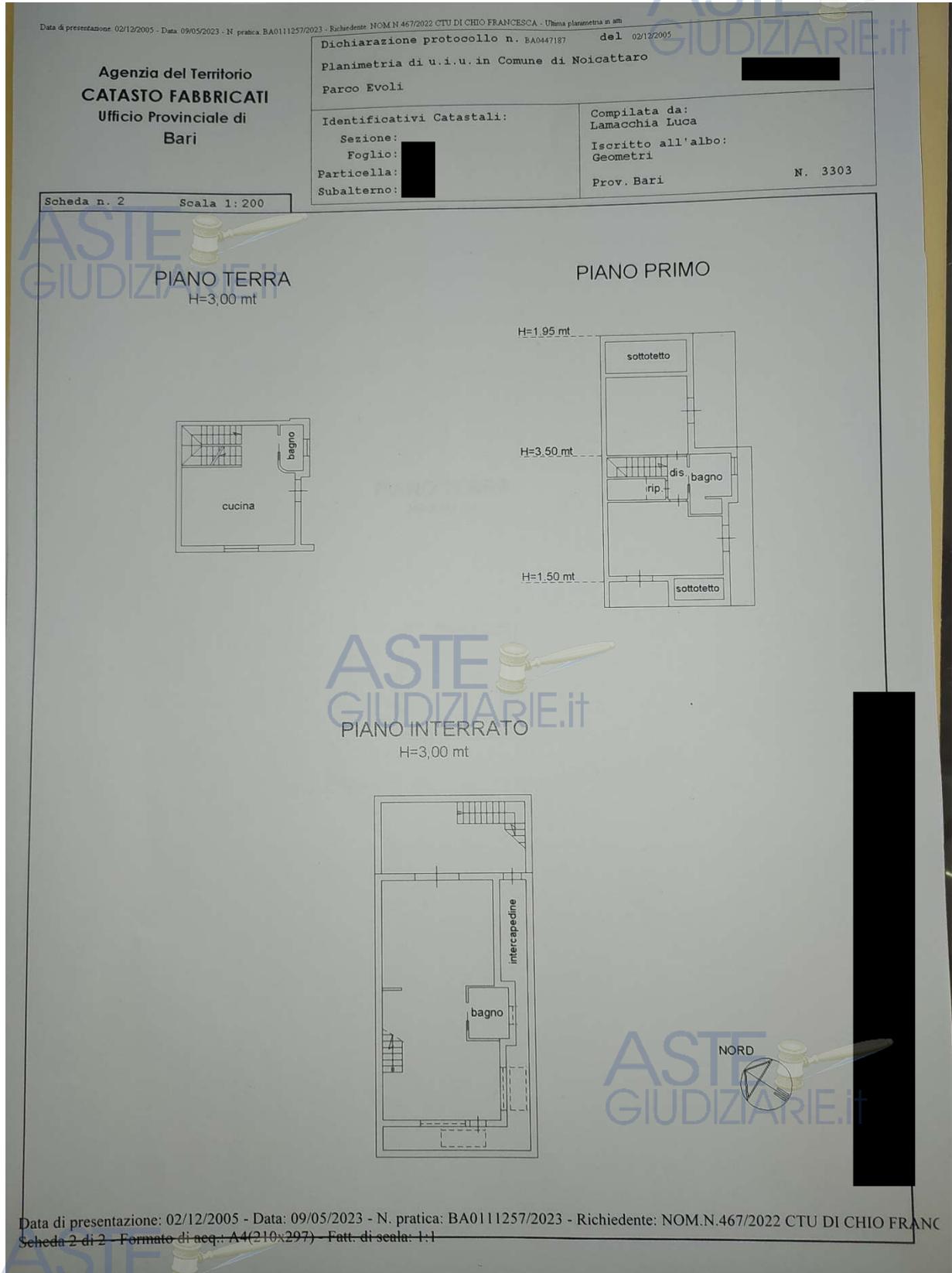
AREA DEL LOTTO



LOTTO UNICO

PLANIMETRIA CATASTALE alla data del 09/05/2023

Foglio 4, P.IIa 799, Sub 3



PLANIMETRIA CATASTALE alla data del 09/05/2023

Foglio 4, P.IIa 799, Sub 4

Data di presentazione: 02/12/2005 - Data: 09/05/2023 - N. pratica: BA0111259/2023 - Richiedente: NOM.N.467/2022 CTU DI CHIO FRANCESCA - Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari	Dichiarazione protocollo n. BA0447187 del 02/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Noicattaro Parco Evoli	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lamacchia Luca	N. 3303
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio:	Prov. Bari	
Particella:		
Subalterno:		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=3,00 mt

NORD

Data di presentazione: 02/12/2005 - Data: 09/05/2023 - N. pratica: BA0111259/2023 - Richiedente: NOM.N.467/2022 CTU DI CHIO FRANC
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



8. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE

La C.T.U. ha riscontrato una **non perfetta corrispondenza** tra le planimetrie catastali ricavate dalla CTU presso la Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali (*situazione al 09/05/2023*) e quanto verificato, dalla stessa CTU, durante il sopralluogo per le operazioni peritali in data 28/04/2023.

Tali difformità sono riferite ad alcune modifiche strutturali interne all'immobile con relative identificazioni catastali differenti rispetto a quanto riscontrato alla data del sopralluogo, ovvero:

✚ **PIANO TERRA:** unico vano presente nella planimetria catastale con categoria A/7 e destinazione d'uso "cucina", oltre alla presenza del bagno. Ciò non corrisponde con lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo essendovi, là dove era la cucina, l'attuale soggiorno e, adiacente alla scala dal lato opposto ad essa in difformità con quanto rappresentato nella planimetria catastale, un ulteriore vano chiuso da murature perimetrali con funzione di zona "pranzo-cucina" ed avente, nella rappresentazione catastale, il Sub4 con destinazione d'uso C/6 (rimesse/autorimesse).

✚ **PIANO PRIMO:** la camera da letto sulla destra salendo le scale, là dove era presente un vano chiuso ed indicato in planimetria catastale come "sottotetto", alla data del sopralluogo è risultato un ampliamento della superficie di pertinenza della camera stessa.

Per le suddette variazioni non è stata fornita alla CTU, da parte della procedente e proprietaria del bene periziato Sig.ra **OMISSIS**, alcuna documentazione attestante i necessari permessi edilizi o autorizzazioni da depositarsi presso gli uffici tecnici competenti.

9. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

A seguito delle opportune verifiche da parte della sottoscritta CTU, si evince quanto segue:

l'immobile, così individuato nel N.C.E.U. alla data del 09/05/2023:

- **OMISSIS; Cat. A/7; Classe 3; Consistenza 7 vani; Totale Sup. Catastale 170mq, Totale escluse aree scoperte 164mq, Rendita Euro 524,20**

A/7 - Abitazione in villino

- **OMISSIS; Cat. C/6; Classe 4; Consistenza 23 mq; Totale Sup. Catastale 28 mq, Rendita Euro 53,45**

C/6 – Rimesse, autorimesse

è pervenuto ai Sig.ri **OMISSIS, C.F.: OMISSIS (procedente) e OMISSIS, C.F.: OMISSIS (debitore)** mediante

ATTO DI COMPRAVENDITA

Diritto di proprietà per la quota indivisa pari ad ¼ dell'immobile acquistato da entrambi in regime di separazione dei beni

- ✓ COSTITUZIONE del 02/12/2005, pratica n. **OMISSIS** in atti dal 02/12/200 n.6760.1/2005 Impresa di Costruzioni **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**);
- ✓ ATTO di COMPRAVENDITA dalla **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**) del 02/05/2006 per mano del Pubblico Ufficiale Toni Mario, Rep. **OMISSIS** presentazione del Modello Unico n.16140.1/2006, Reparto PI di Bari, in atti dal 10/05/2006, Diritto di Proprietà di **OMISSIS** per ¼ in regime di separazione dei beni con **OMISSIS** e Diritto di Proprietà di **OMISSIS** per ¾ in regime di separazione dei beni con **OMISSIS** alla data del seguente atto.



OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Si precisa che il Lotto oggetto della seguente disamina **risulta OCCUPATO, ad uso esclusivo e per residenza principale, dalla procedente e proprietaria del bene Sig.ra OMISSIS convivente tuttora con un figlio maggiorenne ma economicamente non autosufficiente.**



10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle **formalità pregiudizievoli**, all'esito delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta C.T.U., è risultata la *seguinte iscrizione*:

- **Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 54698, Reg. Partic. n. 40220 del 26/10/2022** – Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Num. di Rep. 1696/2022 del 20/10/2022

A favore di:

- **OMISSIS, C.F.: OMISSIS (procedente);**

Contro:

- **OMISSIS, C.F.: OMISSIS (debitore);**

Data notifica pignoramento: 20/10/2022

Data deposito istanza di vendita: 29/11/2022

Importo precetto: Euro (€) 21.244,80



11. REGOLARITA' E DATI URBANISTICO - EDILIZI

L'immobile oggetto della seguente procedura, ubicato nel **complesso residenziale di Parco Evoli**, ricade interamente in zona urbanistica identificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Noicattaro, nella

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B7 (ex C4)

all'interno della quale, secondo le **Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)** **allegate al P.R.G.** vengono definite le seguenti norme generali:

Art. 75 - Zona di completamento (zona omogenea di tipo (B): norme generali.

Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, normalmente dotate delle opere di urbanizzazione primaria, ove una struttura urbana sufficientemente definita consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Il P.R.G. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il P.R.G. invece non esclude la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali.

Art. 78 - Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti.

Zone:

B3 ex aree C1 del P. di F.;

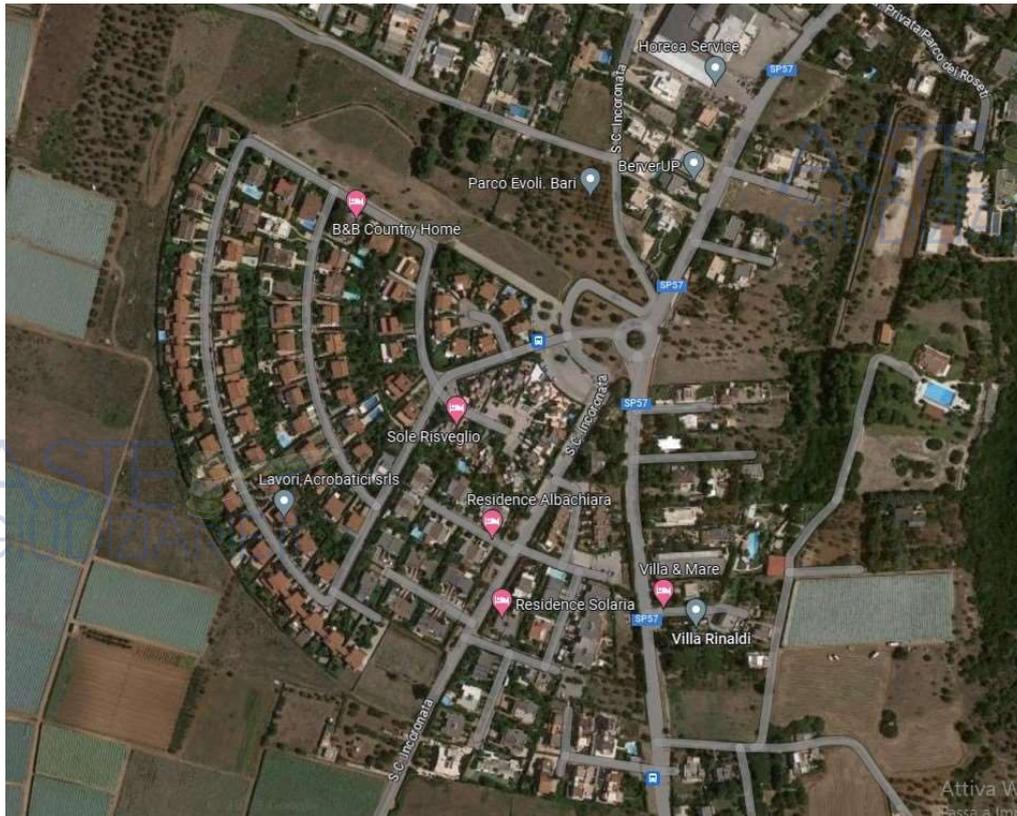
B4 ex aree C1/2 del P. di F.;

B5 ex aree PEEP del P. di F.;

B7 ex aree C4 del P. di F. (Zona Mare).

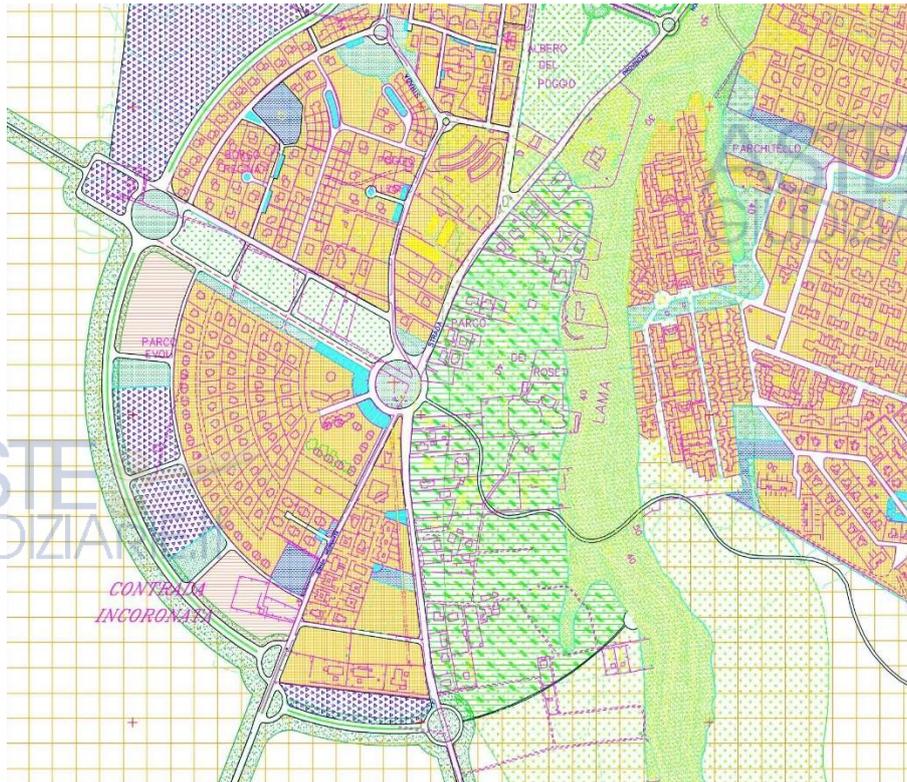
Nelle aree, così come zonizzate dal P.R.G., impegnate da piani di lottizzazione approvati, gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni.

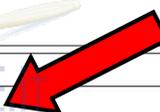
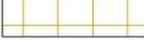




ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B7 (ex C4)





CATEGORIE	INDICATORI
ZONE DI USO PUBBLICO	SUPERFICI A STANDARDS: VERDE E SERVIZI DI QUARTIERE (art.3 D.M. 1444/68)
	 SERVIZI DI QUARTIERE  VERDE DI QUARTIERE  PARCO DI QUARTIERE  PARCHEGGI
ZONE RESIDENZIALI	COMPLETAMENTO   ZONE B7 (ex aree C4) ESPANSIONE  ZONE C4 RECUPERO  ZONE DI RECUPERO (Senza aumento di volumi)
ZONE ATTIVITA' PRODUTTIVE	ATTIVITA' PRIMARIE  ZONE E1 - AGRICOLE ATTIVITA' SECONDARIE  Zona D2  Zona D3 (Centro Commerciale Alimentare)
ZONE F	 ATTREZZATURE URBANE  ATTREZZATURE SPORTIVE
PRESCRIZIONI URBANISTICHE	ZONE DI TUTELA O VINCOLO SPECIALE  AREE DI RISPETTO STRADALE  AREE A CARATTERE AMBIENTALE - NATURALISTICO: PARCO  RISPETTO AMBIENTALE - NATURALISTICO  AREA FERROVIARIA  AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

12. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI e STIMA DEL LOTTO

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**, che si considera sia in commercio che in sede fiscale e che comprende, oltre alla **Superficie Utile Netta**, anche tutti i muri interni compreso i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

✓ Incidenza in % da calcolare per la sup. commerciale:

- Mansarde calcolate al 75 % (altezza media min. 2,40 mt);
- Sottotetti non abitabili calcolati al 35 % (altezza media min. inferiore a 2,40 mt e altezza minima 1,50 mt);
- Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali calcolati al 60 % (altezza media min. 2,40 mt);
- Balconi calcolati al 25 % (fino a 25,00 mq);
- Corti calcolati al 10 % (fino a 25,00 mq);
- Giardini e aree di pertinenza di ville e villini calcolati al 10 % (fino a 25,00 mq. L'eccedenza va calcolata al 2 %).

TOTALE SUPERFICI con APPLICAZIONE DELLE INCIDENZE

Sup. Interna Piano Terra = 58,50 mq (*sup. commerciale*)

Sup. Interna Piano Primo = 40,00 mq (*sup. commerciale mansarda + sottotetto non abitabile*)

Sup. Interna Piano S1 = 37,00 mq (*sup. commerciale taverne abitabili collegate ai vani principali*)

Sup. Esterna Balconi = 5,50 mq (*sup. commerciale*)

Sup. Corti Esterne = 2,10 mq (*sup. commerciale*)

Sup. Giardini (ville) = 30,00 mq (*sup. commerciale*)

SUP. TOTALE INTERNA= 135,50 MQ (COMMERCIALE)

SUP. TOTALE ESTERNA= 35,50 MQ (COMMERCIALE)



DEFINIZIONI URBANISTICHE

DEFINIZIONE	DESCRIZIONE
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone
Autorimessa privata	<p>Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta 2. chiuse, tutte le altre
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m.1,40)
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	<p>Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri 2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini 3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, altre...)
Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile	<p>Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati , le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri</p>



Si calcola il **VALORE MEDIO** partendo da una stima ottenuta comparando quanto ottenuto dalla consultazione di **Borsino Immobiliare, Agenzia delle Entrate e Agenzie Immobiliari, il cui valore del bene viene di seguito riportato.**

Valore di mercato (Borsino Immobiliare) =

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FRANCESCA DI CHIO

Rappresentante legale per Motivi legali

NOICATTARO

LOCALITA PARCO EVOLI, 70016 NOICATTARO BA, ITALIA
Zona LOCALITA POGGIOALLEGRO PARCO EVOLI BORGO REGINA LE
MARINE IL POGGETTO

DATI IMMOBILE

Ville e Villini di **139 Mq Commerciali**

Tipologia villa	Medio - Signorile
Condizioni interne	Ristrutturato
Livelli villa	Su 3 livelli
Mq coperti	135
Mq seminterrati	0
Mq cantina	0
Mq box	0
Mq porticati	0
Mq giardino	35,5

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro 215.206,00 Valore minimo	Euro 249.302,00 Valore medio	Euro 283.397,00 Valore massimo
--	---	---

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Valore di mercato (Agenzia delle Entrate) =



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: NOICATTARO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA POGGIOALLEGRO - PARCO EVOLI - BORGO REGINA - LE MARINE - IL POGGETTO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1650	L	4	5,5
Box	NORMALE	340	510	L	1,2	1,8
Posti auto coperti	NORMALE	280	400	L	0,8	1,2
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,6	0,9
Ville e Villini	NORMALE	1400	2000	L	4,5	6,5



Valore di mercato (Agenzia Immobiliari) =

1. REMAX IMMOBILIARE:

VILLA UNIFAMILIARE (PARCO EVOLI)

Descrizione:

3 Livelli; 5 Locali; 3 Bagni

Superficie: 200 m²

Riscaldamento: Autonomo

Balconi: Si

Piano S1: Si

Ascensore: No

Stato: Ristrutturato

Giardino: Si

Climatizzazione: Si

Spese condominiali: € 50,00/ mese

PREZZO DI VENDITA RICHIESTO: € 365.000,00 (1.825,00 €/mq)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. TECNOCASA IMMOBILIARE:

VILLA UNIFAMILIARE (PARCO EVOLI)

Descrizione:

3 Livelli; 5 Locali; 3 Bagni

Superficie: 190 m²

Riscaldamento: Autonomo

Balconi: Si

Piano S1: Si

Ascensore: No

Stato: Buono

Giardino: Si

Climatizzazione: Si

Spese condominiali: € 60,00/ mese

PREZZO DI VENDITA RICHIESTO: € 340.000,00 (1.789,50 €/mq)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PASSAQUINDICI IMMOBILIARE:

VILLA UNIFAMILIARE (PARCO EVOLI)

Descrizione:

3 Livelli; 5 Locali; 3 Bagni

Superficie: 220 m²

Riscaldamento: Autonomo

Balconi: Si

Piano S1: Si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ascensore: No

Stato: Buono

Giardino: Si

Climatizzazione: Si

Spese condominiali: N.P.

PREZZO DI VENDITA RICHIESTO: € 370.000,00 (1.681,80 €/mq)



Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale e dei Coefficienti di merito



Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40



LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%



SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Principali coefficienti di merito correttivi

I principali coefficienti correttivi che vengono presi in considerazione dai professionisti del settore quando si tratta di effettuare una valutazione degli immobili sono i seguenti:

- il **piano** in cui è situato l'immobile, che vedono un valore maggiore in primo luogo se è presente l'ascensore, in secondo luogo se l'appartamento è situato a un piano alto. In particolare, un attico può vedere il suo valore aumentato per un coefficiente del +20%, trattandosi di un taglio ricercato. Dal terzo in poi, escluso l'attico, si applica un valore del +5% con ascensore;
- lo **stato di conservazione della proprietà**. Ovviamente, migliore è la condizione in cui si trova un immobile, maggiore può essere il prezzo richiesto per acquistarlo;
- la **luminosità**, privilegiando gli immobili molto luminosi e penalizzando quelli che non sono esposti in modo favorevole;



- **l'esposizione e la vista.** Anche in questo caso, vengono considerati favorevolmente gli immobili che offrono una buona vista, penalizzando man mano quelli che offrono una vista poco piacevole;
- **l'età dell'edificio,** che vede un coefficiente correttivo dello 0% per edifici di 1-20 anni, +5% 20-40 anni, +10% oltre 40 anni nel caso l'immobile si presenti in ottimo stato di manutenzione. Per immobili mantenuti in modo normale, non si applica nessun coefficiente correttivo di valutazione
- **il riscaldamento,** che vede un coefficiente di +5% per l'autonomo, 0% per il centralizzato, +2% per centralizzato con valvole, -5% se assente.

✓ **Coefficiente di merito da applicarsi pari a + 25 %:**

- **+ 5% - Luminoso;**
- **+ 5% - Esposizione esterna;**
- **+ 5% - Ristrutturato;**
- **+ 5% - Anno di costruzione tra 1 - 20 anni;**
- **+ 5% - Riscaldamento autonomo;**

SUP. TOTALE = 135,50 + 35,50 = 171,00 MQ (COMMERCIALI)

Valore di mercato ottenuto=

Quotazione al mq x Superficie commerciale x Coefficienti

A seguito delle considerazioni e valori documentati dalla CTU, la stima del bene può essere tradotta in:

1.600,00 €/mq (VALORE MEDIO) x 171,00 mq (SUP. COMMERC.) = € 273.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Al quale va applicato il **coefficiente di merito** pari a + **25%**, ovvero:

$$€ 273.600,00 + 25 \% (€ 68.400,00) = € 342.000,00$$

La seguente valutazione immobiliare, però, deve necessariamente tenere conto delle difformità edilizie gravanti sul bene oggetto di pignoramento rilevate dalla CTU ed elencate nel *Capitolo 8. “CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI DIFFORMITA’ EDILIZIE”*, pag.24 e di seguito riportate:

- ✓ **PIANO TERRA:** unico vano presente nella planimetria catastale con categoria A/7 e destinazione d’uso “*cucina*”, oltre alla presenza del bagno. Ciò non corrisponde con lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo essendovi, là dove era la cucina, l’attuale soggiorno e, adiacente alla scala dal lato opposto ad essa in difformità con quanto rappresentato nella planimetria catastale, un ulteriore vano chiuso da murature perimetrali con funzione di zona “*pranzo-cucina*” ed avente, nella rappresentazione catastale, il Sub 4 con destinazione d’uso C/6 (rimesse/autorimesse).
- ✓ **PIANO PRIMO:** la camera da letto sulla destra salendo le scale, là dove era presente un vano chiuso ed indicato in planimetria catastale come “*sottotetto*”, alla data del sopralluogo è stato ricavato un ampliamento della superficie di pertinenza della camera stessa.

Ai fini della vendita del bene immobiliare è necessario procedere con l’accesso agli Atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bari per verificare la legittimità dei seguenti interventi edilizi mediante pratiche autorizzative i cui costi possono essere sintetizzati nel modo seguente:



- ✓ **Costo per Diritti di Segreteria Uff. Tecnico Accesso agli atti = € 20,00** (per ogni richiesta di accesso di ogni pratica edilizia.); **MARCA DA BOLLO PER ESTRAZIONE DI COPIE: € 16,00** (da consegnare all'ufficio per procedere all'estrazione); **COPIE DIGITALI DA PRATICHE CARTACEE MARCA DA BOLLO PER DOCUMENTI: € 16,00** (da consegnare/inviare all'ufficio preventivamente); **ESTRAZIONE DI FILE DIGITALI DA FASCICOLI DIGITALI** (pratiche successive al 1° gennaio 2019) **ESTRAZIONE DI FILE DIGITALI: € 0,50** (per ogni elaborato trasmesso – L'importo verrà corrisposto direttamente al comune di Bari);
Costo orientativo per affidamento di incarico a tecnico abilitato alla verifica della legittimità degli interventi = € 600,00 / 800,00

- ✓ Eventuale **pratica SCIA alternativa al PDC** presso il Comune di Bari **per legittimare l'intervento al piano terra** e cambio di destinazione d'uso
Costo orientativo della suddetta operazione = € 300,00 per Diritti di Segreteria ai quali andrà quantificato il contributo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso (tabelle di auto calcolo del Comune di Bari);

- ✓ Voltura con **integrazione dei due sub attualmente distinti e riferiti al Sub 3 (cat. A/7) e Sub 4 (cat. C/6)** presso **l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali.**
Costo orientativo per affidamento di incarico a tecnico delegato per l'aggiornamento catastale = € 1.200,00 / 1.500,00 oltre al costo del Docfa per deposito della planimetria aggiornata = € 50,00 per u.i.

Che si traducono in **CIRCA € 4.000,00** (orientativi) da decurtare al valore stimato dalla CTU per il LOTTO UNICO, oltre agli oneri per il contributo di costruzione (cambio di destinazione d'uso del Sub 4 da C/6 ad A/7) quantificabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Per cui:

€ 342.000,00 – € 4.000,00 (ORIENTATIVI) = € 338.000,00

Il valore definitivo del LOTTO diviene:

LOTTO UNICO

VALORE STIMATO =

€ 338.000,00

TRECENTOTRENTOTTOMILA/00

LOTTO UNICO:

▪ **Cat. A/7 = Abitazioni in villini:**

“Abitazioni in villini. Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.”

Classe 3

È un parametro catastale che identifica il grado di qualità dell’immobile (es.: livello di finitura e pregevolezza dei materiali di rivestimento interni ed esterni utilizzati, ampiezza dei vani, ecc.).

Le “classi” variano dalla prima (1), che è quella di minor pregio, alla ennesima di maggior pregio.

▪ **Cat. C/6 = Rimesse, autorimesse**

Classe 4

È bene fare un breve cenno a quanto previsto dal **Sistema Prezzo – Valore**, in vigore dal 1° gennaio 2006 per effetto della legge 266/2005, introdotto per incentivare una **maggiore trasparenza** e per evitare che, nell'atto di vendita, sia indicato un prezzo dell'immobile inferiore a quello realmente pagato al fine di versare minori imposte. Dunque:

- Quando si acquista la **“prima casa”** si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute. Per usufruire delle agevolazioni **“prima casa”** non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari.
- Le **agevolazioni fiscali** sull'acquisto della **“prima casa”** sono riconosciute in sede di registrazione dell'atto.
- Esse competono non soltanto per gli atti a titolo oneroso che comportano l'acquisto della proprietà, ma anche quando l'atto comporta l'acquisto della nuda proprietà, del diritto d'abitazione, uso e usufrutto.

In merito alle agevolazioni si ricorda, inoltre, che:

- **Le agevolazioni spettano a tutte le tipologie di abitazioni, ad eccezione delle case “di lusso”. Sono considerate case di lusso: (A/1, abitazioni di tipo signorile), (A/8, abitazioni in ville), e (A/9 castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico).**
- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla **entro 18 mesi** dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale.
- Per il personale delle **Forze Armate e delle Forze di Polizia** non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.
- Per i cittadini italiani **residenti all'estero** (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

- l'acquirente **non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge**, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;
- **non bisogna essere titolari**, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, **usufruendo delle agevolazioni** per l'acquisto della prima casa.
- In presenza dei requisiti sopra elencati *l'agevolazione "prima casa"* spetta anche se il bene viene acquistato da un **minore non emancipato o da altre persone incapaci, quali interdetti e inabilitati**.

Tipologia dell'immobile:

- deve trattarsi di case di abitazione (**gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10 – uffici -**) **"non di lusso"**, secondo i criteri di cui al d.m. 2 agosto 1969. Viene riconosciuta l'idoneità dell'immobile ad abitazione, anche se di fatto non sia abitata e anche se l'immobile sia locato a terzi (la destinazione a propria abitazione principale è invece necessaria per godere del credito d'imposta);

13. CONCLUSIONI E CONGEDO C.T.U.

La sottoscritta ha, dunque, concluso il processo di indagine svolgendo le seguenti operazioni peritali:

- ❖ *Presa visione dell'immobile;*
- ❖ *Verifica delle regolarità urbanistiche/edilizie;*
- ❖ *Verifica della corrispondenza tra il/i bene/i immobiliare/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al fine di dare una risposta circostanziata ai quesiti di stima, così come richiesto dal G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO, la scrivente ha adottato una procedura comparativa mediante ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quello oggetto di stima attraverso:



- ❖ Borsino Immobiliare;
- ❖ Agenzia delle Entrate.
- ❖ Agenzie Immobiliari;



CONGEDO C.T.U.

Fermo restando, dunque, a giudizio della C.T.U. il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione stesso e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Bari, lì
16 maggio 2023

Con osservanza
Il Tecnico incaricato - C.T.U.
Arch. Francesca Di Chio



Francesca Di Chio

Mail: francesca.dichio@archiworldpec.it ;
arch.francescadichio@yahoo.it



ELENCO ALLEGATI

R.G.E. N. 467 / 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di 1° sopralluogo della CTU Arch. Francesca Di Chio in data 28/04/2023
Visura Storica per immobile e planimetrie – Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Servizi Catastali Direzione Provinciale di Bari (acquisita dalla CTU in data 09/05/2023);
Mappa Catastale – Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Servizi Catastali Direzione Provinciale di Bari (acquisita dalla CTU in data 09/05/2023);
Planimetrie Catastali – Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Servizi Catastali Direzione Provinciale di Bari (acquisita dalla CTU in data 09/05/2023);
Norme Tecniche di Attuazione – Comune di Noicattaro (Ba) (prodotta dalla CTU);
Estratto conto quote condominiali 2022/2023 (OMISSIS) Amministratore Condominiale Parco Evoli (acquisita dalla CTU in data 16/05/2023);
Spese straordinarie condominiali deliberate nel 2022 (OMISSIS) – Amministratore Condominiale Parco Evoli (acquisita dalla CTU in data 16/05/2023);
Ordinanza per accordi di separazione coniugi Sigg. OMISSIS del 23/12/2022 (acquisita dalla CTU in data 28/04/2023);

Bari, lì
16 maggio 2023

Con osservanza
Il Tecnico incaricato - C.T.U.
Arch. Francesca Di Chio

Mail: francesca.dichio@archiworldpec.it ;
arch.francescadichio@yahoo.it

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI
E CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI
FRANCESCA
DI CHIO
Architetto
N. 1502
ASTE
GIUDIZIARIE.it
Francesca Di Chio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

