



MAURIZIO WIESEL INGEGNERE

VIA CARDASSI, 66 - BARI

mawiesel@salpai.it

ingwiesel@pec.salpai.it



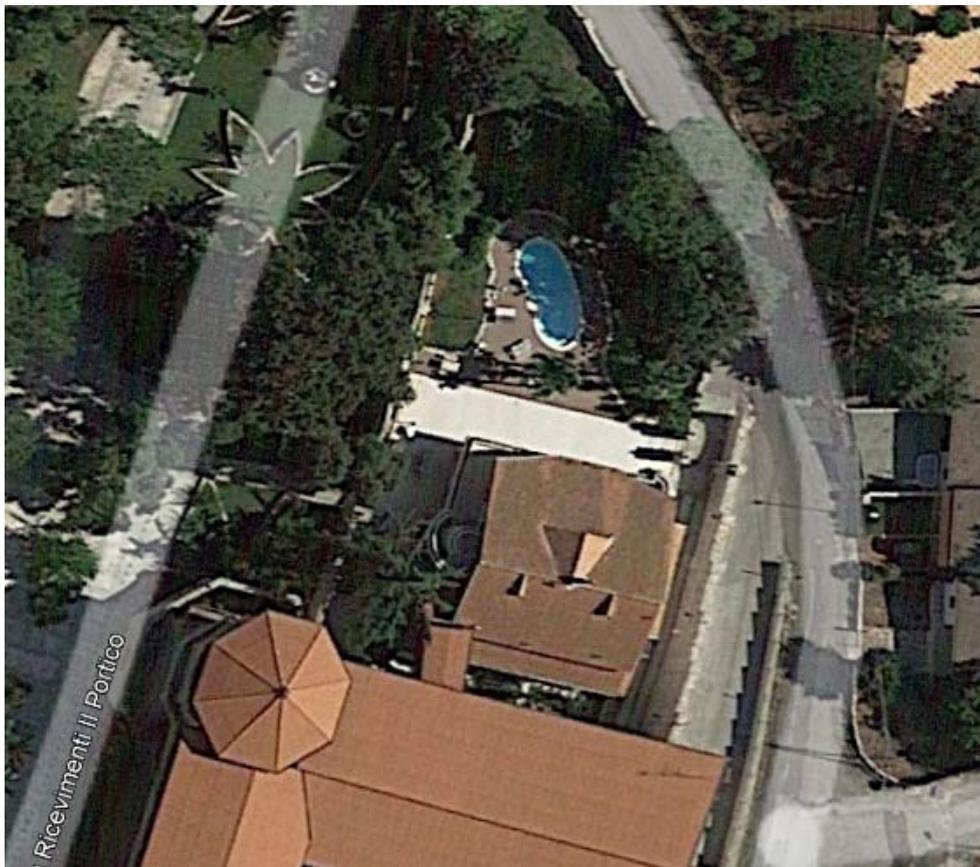
# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

II<sup>^</sup> sezione civile

- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IN SEDE DI C.T.U.  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
20/2022**

*Villa presso Cassano delle Murge*



Bari 28/09/2022





MAURIZIO WIESEL INGEGNERE

VIA CARDASSI, 66 - BARI

mawiesel@salpai.it

ingwiesel@pec.salpai.it

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.

promossa da

**KERMA SPV s.r.l.**

*Codice fiscale: 10811620961*

*Partita IVA: 10811620961*

*via Valtellina, 15-17*

*20100 - Milano (MI)*

contro





## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	5
Stima / Formazione lotti.....	18





---

## INCARICO

---

All'udienza del 02/05/2022, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email [mawiesel@salpai.it](mailto:mawiesel@salpai.it); [info@salpai.it](mailto:info@salpai.it), PEC [ingwiesel@pec.salpai.it](mailto:ingwiesel@pec.salpai.it), Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Lagogemolo, 26





## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Lagogemolo, 26

### DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione di villino sviluppata su tre piani fuori terra con giardino di pertinenza e piscina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
  
- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I Germani sono rispettivamente proprietari per quota 1/1 del piano terra e per quota 1/1 del primo e del secondo piano.





## CONFINI

La villetta confina con Arcade Ricevimenti Cassano delle Murge, Il Portico Hotel Resort B&B Luxury e la Contrada Lagogemolo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	300,00 mq	320,00 mq	1,00	320,00 mq	2,60 m	terra
Villino	150,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	2,70 m	1
Villino	70,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,50 m	2
Sottotetto	80,00 mq	95,00 mq	0,33	29,70 mq	1,70 m	2
Terrazza	150,00 mq	150,00 mq	0,30	45,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	2,50 m	2
Giardino	740,00 mq	740,00 mq	0,18	133,20 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>798,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>798,90 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra del villino ha un'altezza media di 2,60 m e nella zona soggiorno l'altezza è di 3,50 m. Il secondo, nonché ultimo, piano ha un'altezza media di 2,50 e nella parte più bassa 1,55 m. Sui due lati dell'appartamento c'è il sottotetto che ha un'altezza massima di 1,70 m e minima di 0,50 m.

I Germani sono rispettivamente proprietari per quota 1/1 del piano terra e per quota 1/1 del primo e del secondo piano. Il giardino è di pertinenza comune.





PIANTA PIANO TERRA  
scala 1:100

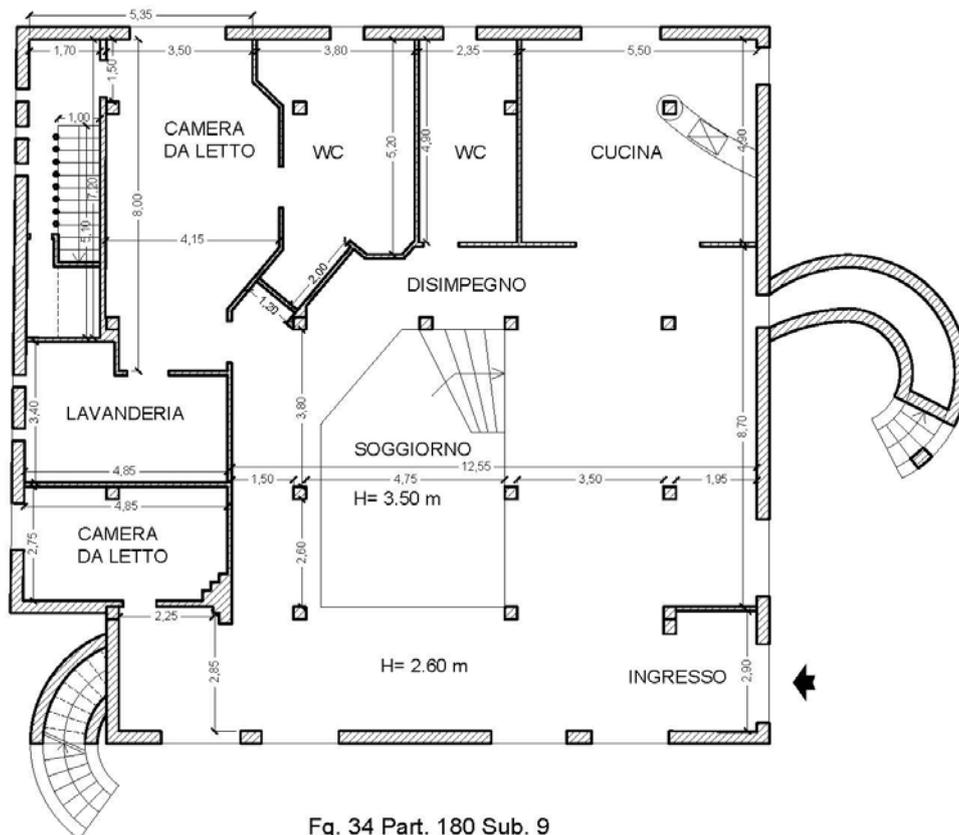


Fig. 34 Part. 180 Sub. 9

Cassano delle Murge  
Contrada Lagogemolo

Sup. netta 300 mq  
Sup. lorda 320 mq

Sig.ri Cice





PIANTA PRIMO PIANO  
scala 1:100

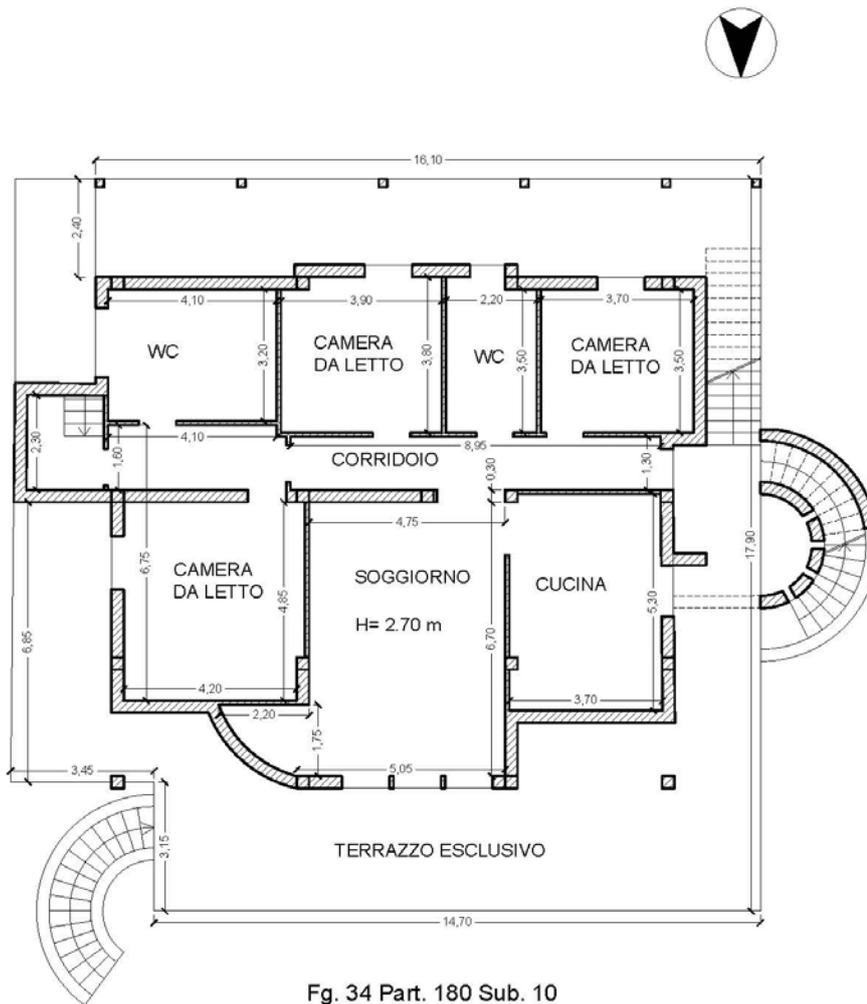


Fig. 34 Part. 180 Sub. 10

Cassano delle Murge  
Contrada Lagogemolo

Sup. netta 150 mq  
Sup. lorda 180 mq





**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>16/04/1977</b> al <b>05/08/1992</b>	, usufrutto per 100/100	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 170 mq Rendita € 599,09 Piano 1 Graffato 3 soppresso
Dal <b>05/08/1992</b> al <b>12/11/2008</b>	, usufrutto per 100/100	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 170 mq Rendita € 599,09 Piano 1 Graffato 3 soppresso
Dal <b>12/11/2008</b> al <b>01/10/2009</b>	, proprietà per 100/100	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 303 mq Rendita € 636,53 Piano 1 Graffato 3 soppresso
Dal <b>12/11/2008</b> al <b>01/10/2009</b>	proprietà 100/100	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 374,43 Piano 2
Dal <b>12/11/2008</b> al <b>01/10/2009</b>	proprietà per 100/100	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani Superficie catastale 303 mq





		Rendita € 973,52 Piano terra
Dal <b>01/10/2009</b> al <b>22/08/2020</b>	per 100/100 usufrutto	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 374,43 Piano 2
Dal <b>01/10/2009</b> al <b>22/08/2020</b>	proprietà 1/1 nuda	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 374,43 Piano 2
Dal <b>01/10/2009</b> al <b>22/08/2020</b>	per 100/100 , usufrutto	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 170 mq Rendita € 636,53 Piano 1
Dal <b>01/10/2009</b> al <b>22/08/2020</b>	per 100/100 usufrutto	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani Superficie catastale 303 mq Rendita € 973,52 Piano terra
Dal <b>01/10/2009</b> al <b>22/08/2020</b>	proprietà 1/1 nuda	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 170 mq Rendita € 636,53 Piano 1
Dal <b>01/10/2009</b> al		Catasto <b>Fabbricati</b>





<b>22/08/2020</b>	nuda proprietà per 1/1	Fg. 34, Part. 180, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani Superficie catastale 303 mq Rendita € 973,52 Piano terra
Dal <b>22/08/2020</b> al <b>08/09/2022</b>	proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani Superficie catastale 303 mq Rendita € 973,52 Piano terra
Dal <b>22/08/2020</b> al <b>08/09/2022</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 170 mq Rendita € 636,53 Piano 1
Dal <b>08/09/2020</b> al <b>03/03/2022</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 180, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 374,43 Piano 2

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	180	9		A7	3	13 vani	303 mq	973,5	terra	







## PATTI

L'immobile ad oggi risulta occupato dai rispettivi proprietari.

## STATO CONSERVATIVO

Sia il villino che il giardino con piscina risultano in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Il giardino con piscina costituisce parte comune dei due proprietari dell'immobile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù annesse.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: su tutti i fronti

Altezza interna variabile: piano terra 2,60/3,50 m, primo piano 2,70 m, secondo piano 0,50/2,50 m

Str. verticali: in muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: marmo e parquet

Infissi esterni ed interni: acciaio con persiane esterne

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico di condizionamento

Terreno: giardino

Posto auto: in giardino

Terrazze: al primo e secondo piano

Sottotetto: secondo piano

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato al piano terra dall'esecutato \_\_\_\_\_, invece al primo e secondo piano dall'esecutata \_\_\_\_\_.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
Dal <b>26/05/1972</b> al					





<b>01/10/2009</b>	proprietario per 1/1.			<b>N°</b>	<b>N°</b>
		Notaio Vito d'Ambrosio	26/05/1972	47090	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	09/06/1972	21057	24405
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/10/2009</b> al <b>22/08/2020</b>	proprietario per 1/1.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Macaione	01/10/2009	20290	9910
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	05/10/2009	28842	43745
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>22/08/2020</b> al <b>08/09/2022</b>	proprietario per 1/1.	<b>Riunione di usufrutto e di consolidamento proprietà</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>





		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>22/08/2020</b> al <b>08/09/2022</b>	proprietario per 1/1.	<b>Riunione di usufrutto e consolidamento proprietà</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I Germani sono rispettivamente proprietari Raffaele per quota 1/1 del piano terra e per quota 1/1 del primo e del secondo piano.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Acquaviva delle Fonti il 13/04/2010  
Reg. gen. 3578 - Reg. part. 17318





Importo: € 1.180.000,00  
A favore di BANCO DI NAPOLI SPA  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Giuseppe Macaione  
Data: 12/04/2010  
N° repertorio: 20580  
N° raccolta: 10150

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 24/01/2022  
Reg. gen. 2370 - Reg. part. 3043  
A favore di KERMA SPV s.r.l.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile sito a Cassano delle Murge è collocato secondo il PRG vigente in zona AT attrezzature di servizio al turismo o di interesse collettivo ASTIC/5.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta un condominio costituito.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Lagogemolo, 26  
Trattasi di abitazione di villino sviluppata su tre piani fuori terra con giardino di pertinenza e piscina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 180, Sub. 9, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 180, Sub. 10, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 180, Sub. 3, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Valore di stima del bene: € 395.455,50  
La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche similari tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito. All'importo così calcolato occorre detrarre il 15%, trattandosi di





vendita forzata. Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. Atto Notaio Ignazio Padolecchia del 28/09/2021 rep. 17189 racc. 7468;
2. Atto Notaio Olga Camata del 21/01/2022 rep. 3147 racc. 2907;
3. Atto Notaio Umberto Volpe del 07/07/2021 rep. 4556 racc. 3692.

Il valore del piano terra è pari a € 200.000,00, già abbattuto del 15%.

Il valore del primo piano è pari a € 137.000,00, già abbattuto del 15%.

Il valore del secondo piano è pari a € 59.000,00, già abbattuto del 15%.

I precedenti valori stimati comprendono già l'incidenza del terreno con piscina in comune pari a € 12.000,00 : 3 = € 4.000,00.

Il totale del valore del lotto è pari a € 396.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Cassano delle Murge (BA) - Contrada Lagogemolo, 26	798,90 mq	495,00 €/mq	€ 395.455,50	100,00%	€ 395.455,50
Valore di stima:					€ 395.455,50

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

Bari, li 28/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Wiesel Maurizio

