

Arch. Francesca Di Chio

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

---

# **TRIBUNALE DI BARI**

*Ufficio Esecuzione Immobiliare*

**PERIZIA DI STIMA VALUTATIVA**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. N. 448 / 2024**

**G.E. Dott. Antonio RUFFINO**

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

*OMISSIS*

 **CONTROPARTE – (Debitori):**

 *OMISSIS*

## SOMMARIO

<b>1) PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA</b>	<b>3</b>
<b>3) QUESITI posti alla CTU</b>	<b>5</b>
<b>LOTTO UNICO:</b>	
<b>4) ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>7</b>
<b>5) INDIVIDUAZIONE del LOTTO - DESCRIZIONE dello STATO DEI LUOGHI</b>	<b>8</b>
<b>6) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI</b>	<b>15</b>
<b>7) IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>17</b>
<b>8) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA’ IN CAPO AL DEBITORE - REGOLARITA’ EDILIZIE</b>	<b>18</b>
<b>9) PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO e FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>19</b>
<b>10) OCCUPAZIONE DEL LOTTO</b>	<b>20</b>
<b>11) CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI e STIMA DEL LOTTO</b>	<b>21</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>31</b>

**Arch. Francesca Di Chio**

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

---

**\* PERIZIA DI STIMA VALUTATIVA \***

**1. PREMESSA**

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

**AVENDO RICEVUTO**

in **data 17/01/2025** nomina per Esperto Stimatore CTU dal Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio RUFFINO* e accettazione dell'incarico con **Atto di Giuramento in data 21/01/2025**, relativamente al procedimento 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**

**Arch. Francesca Di Chio**

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

---

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 depositata sulla piattaforma telematica del Tribunale di Bari dall'Avv. Francesco LOGRIECO:**

- ❖ **Allegato 1: ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ** – Avv. Francesco Logrieco - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it - in data **17/10/2024;**
- ❖ **Allegato 2: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE** – Avv. Francesco Logrieco - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it - in data **17/10/2024;**
- ❖ **Allegato 3: ATTO DI PRECETTO** – Avv. Francesco Logrieco - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it - in data **17/10/2024;**
- ❖ **Allegato 4: PROCURA – OMISSIS** del 08/08/2023 – Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it - in data **09/09/2024;**
- ❖ **Allegato 5: PROCURA** – Studio Marchetti N. 59825 del 29/11/2018 – Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it - in data **09/09/2024;**
- ❖ **Allegato 6: NOTA DI TRASCRIZIONE** del 23/10/2024 Reg. Gen. N. 50990, Reg. Partic. N. 38929 - Avv. Francesco Logrieco - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it - in data **31/10/2024;**
- ❖ **Allegato 7: CERTIFICATO NOTARILE** attestante la **storia ipotecaria ultraventennale**, dall'11/11/2024 a ritroso – Notaio **OMISSIS** – Reg. Gen. N. 50990, Reg. Partic. N. 38929 - Depositato sul portale del Tribunale di Bari - Procedure.it - in data **11/11/2024;**

**Documentazione acquisita dalla CTU:**

- ❖ **Allegati 1: VISURA STORICA PER IMMOBILE e planimetria immobile** - Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Servizi Catastali Direzione Provinciale di Bari (acquisite dalla CTU in data 19/02/2025);

- ❖ **Allegati 2: Libretto Manutenzione Caldaia** (ultima revisione effettuata in data 29/10/2024);
- ❖ **Allegati 3: Riferimento al CONTRATTO DI MUTUO per mano del Notaio *OMISSIS***;
- ❖ **Allegati 4: ATTO DI COMPRAVENDITA** – Notaio *OMISSIS* - Rep. n. 416279, Racc. n. 19060 - Registrato il 07/02/2000;

### 3. QUESITI posti alla CTU

Analizzati i quesiti elencati sinteticamente di seguito, ovvero:

- 3.1 **PROVVEDERE** a redigere l'**Identificazione e descrizione del bene**', 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 (copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché infissi esterni ed interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico;*
  - 🏠 *Eventuali pertinenze (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;*


c) *difformità catastali.*


 *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;*

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

3.3 **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*).

3.4 **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;

#### **4. ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

##### **1° Sopralluogo**

Avendo provveduto a comunicare alle parti, a mezzo pec, la data in cui si sarebbe presa visione dell'immobile al fine di espletare le attività indicate nel provvedimento, **il giorno 15 febbraio 2025, sabato alle ore 10:30**, la CTU si è recata presso l'indirizzo del compendio affinché si potesse dare inizio alle operazioni peritali le quali, non essendo risultati presenti gli esecutati all'appuntamento fissato presso il bene da periziare, non è stato possibile procedere con l'analisi del bene medesimo.

##### **2° Sopralluogo**

Le operazioni peritali vengono, dunque, fissate in seconda data, nel giorno

**21 FEBBRAIO 2025**

procedendo, come da rito, alla presa visione dei luoghi il cui accesso è stato consentito dai Sigg. **OMISSIS**, proprietari del bene oggetto della procedura in epigrafe.

Presente durante le operazioni peritali anche il custode giudiziario ed amm.re del bene, Avv. **OMISSIS**.

Il sopralluogo si è svolto, oltre che con la descrizione analitica del bene, anche mediante rilievo metrico con l'ausilio del **Digital Laser VEGA 2LS** (*puntatore laser*),

ovvero, una **rollina metrica metallica tradizionale** (*portata max 8 metri lineari*) e **rilievo fotografico digitale**.

## **5. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO e** **DESCRIZIONE dello STATO DEI LUOGHI**

La C.T.U., nel prosieguo della stima e negli allegati alla stessa, indica il **cespite** **oggetto della seguente esecuzione immobiliare** come:

### **LOTTO UNICO:**

Situazione degli Atti presso la Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali alla data del **19/02/2025**.

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

**N.C.E.U.:**

- **Foglio 15; Part. 836; Sub. 5; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6,5 vani; Totale Sup. Catastale 141 mq, Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 772,10**

### **A/2 - Abitazione di tipo civile**

*“Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.”*

Ubicato nel Comune di Triggiano (Bari), con destinazione urbanistica indicata nel PRG (Piano Regolatore Generale) come meglio precisato:

***ZONE TIPIZZATE “B”***

***Più precisamente***

***ZONE DI COMPLETAMENTO “B2”***

***Zone caratterizzate da tessuti urbani formalizzati su maglie ortogonali.***

**Le Norme Tecniche di Esecuzione del Comune di Triggiano, PIANO  
REGOLATORE GENERALE LEGGE REGIONALE 31/5/ 1980 n°56 E  
SUCCESSIVE MODIFICHE**, relativamente alla suddetta zona di appartenenza,  
descrivono:

- *Tessuti urbani formalizzati su maglie ortogonali.*
- *Su queste superfici è consentito l'intervento edilizio diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo.*

- *Su tali superfici gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indici e parametri:*

- ✓ *Indice di fabbricabilità fondiaria =  $I_{ff} = 5\text{mc./mq.}$*
- ✓ *Rapporto di copertura =  $R_c = 70\%$*
- ✓ *Altezza massima dei fabbricati =  $H_{max} = 10,50 + \text{attico.}$*
- ✓ *Distanza dai confini =  $D_c = H/2$  con un minimo di m.5,00, oppure nulla.*
- ✓ *Distanza tra i fabbricati =  $D_f = H_1/2 + H_2/2$ , con un minimo di m.10,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza.*
- ✓ *Parcheggi =  $P = 1\text{mq.}$  ogni 10 mc. di nuova costruzione, solo per gli interventi previsti all'Art:88, n°6 e 7.*

*Per i nuovi edifici o per le ristrutturazioni il rapporto di copertura non può eccedere il 70% della superficie del lotto fondiario.*

*Nel caso di edifici esistenti che occupano una superficie di copertura eccedente il 70% del lotto edificato, la eventuale sopraelevazione consentita deve rispettare il rapporto del 70% dell'intero lotto fondiario. È consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti dei terzi. Sono ammessi cortili patii e chiostrine.*

## DESCRIZIONE DEL BENE

### **LOTTO UNICO**

**(E.I. n. 448/2024):**

Situazione degli Atti presso la Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale –  
Territorio Servizi Catastali alla data del **19/02/2025**

**Comune di TRIGGIANO (BA)**

**Via Imbriani, n. 9– piano 2**

**N.C.E.U.:**

**Fg. 15; P.lla 836; Sub. 5; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6,5 vani;  
Rendita Euro 772,10;**

#### **Abitazione di tipo civile.**

Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive,  
tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato  
per fabbricati di tipo residenziale.

### **Diritto di Proprietà per 1/2**

tra

***OMISSIS***

e

***OMISSIS***

L'immobile oggetto della presente perizia, è facilmente raggiungibile provenendo da Bari, percorrendo la statale 100 fino all'uscita Triggiano, strada provinciale 144 o, per chi vi giunge da Capurso, attraverso la strada provinciale 240, anche in questo caso fino all'uscita Triggiano e imboccando, dopo una rotatoria, via Giovanni Casalino attraverso la quale ci si ritrova, dopo pochi isolati, nella parallela alla suddetta via denominata, appunto, **Via Imbriani n.9. (FOTO 1 – 2)**

**Trattasi di immobile i cui lavori di realizzazione fanno riferimento alla LICENZA EDILIZIA n. 133/65 del 29.03.1967 intestata al sig. *OMISSIS* la cui ultimazione viene dichiarata in data 25.07.1969 (DATA DEL COLLAUDO) e risultata ABITABILE il 24.03.1971, come da attestato rilasciato dal Comune di Triggiano in data 14.06.1984 allegato alla presente relazione.**

L'immobile oggetto della procedura è posto al **secondo piano raggiungibile solo attraverso la scala condominiale poiché il fabbricato è privo dell'ascensore**, con porta di ingresso posta a destra di chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo, distinto con il numero interno 3, composto di quattro vani ed accessori, confinante con detta via Imbriani, con via Di Micco, con proprietà Romano Carlo o aventi causa, salvo altri.

La palazzina, posta ad angolo tra le due viabilità di via Imbriani e via Di Micco, è composta di totali **quattro piani fuori terra** la cui destinazione d'uso è prevalentemente per civile abitazione con locali commerciali al piano terra, realizzata con struttura in latero cemento e finitura dei prospetti esterni con rivestimento mediante piccole piastrelle mentre, al solo piano terra, vi sono lastre in marmo di travertino nel formato 30 x 60 cm. Il pavimento dell'androne e le rampe della scala condominiale presentano un rivestimento in lastre di marmo di Carrara con venature prevalentemente grigie. **(FOTO 3 – 4 – 5)**

Varcato il portone d'ingresso dell'abitazione, la cui porta blindata misura 90 cm per l'anta principale più ulteriori 30 cm (totale larghezza 120 cm), percorrendo un breve ingresso di lunghezza **3,85 x 1,42 mt** di larghezza (**circa 5,47 mq.**), sulla destra,

vi è una prima **camera da letto**, accessibile da una porta in legno di colore ciliegio di mt 0,80 x 2,00 H, le cui dimensioni del vano, misurate in sede di sopralluogo, sono risultate **4,00 x 3,90 mt (circa 15,60 mq.)** avente illuminazione e ventilazione naturali per mezzo di una porta finestra che consente l'accesso ad un piccolo balcone ad utilizzo esclusivo della camera medesima. **(FOTO 6 – 7 – 8 – 9)**

Adiacente ad essa e di fronte all'ingresso, attraverso una porta in vetro satinato di 0,90 x 2,00 H, vi è un vano di più ampie dimensioni fungente da **zona soggiorno – pranzo** la cui superficie è risultata di **4,00 x 6,90 mt (circa 27,60 mq.)** ben illuminata e areata per mezzo di due porte finestre entrambe suddivise in quattro ante a battente per un totale di circa 2,40 mt di larghezza cadauna con accesso a due balconi non comunicanti tra loro, ciascuno rivolto verso le due strade, via Imbriani e via De Micco, che fiancheggiano il fabbricato posto ad angolo tra esse. A pavimento, lastre in marmo nero con venature bianco-grigio chiaro, un punto luce centrale a soffitto e termosifoni in ghisa al di sotto delle finestre “zoppe” adiacenti alle porte finestre descritte precedentemente. **(FOTO 10 – 11 – 12)**

Oltre l'ingresso, percorrendo l'appartamento sulla sinistra, la cui continuità di accesso era consentito, da una porta a battente oggi divenuto un varco privo di infisso e sormontato da un arco, come attestato dalla planimetria catastale del 19/02/2025, vi è un lungo **corridoio** di **6,50 x 1,60 di larghezza e H. 2,95 mt (circa 10,40 mq.)** attraverso il quale, subito sulla sinistra, si giunge al vano **cucina** di **3,70 x 4,38 e H. 2,95 mt (circa 16,20 mq.)**, anch'esso con unico punto luce a soffitto e porta finestra con due ante a battente di larghezza totale pari a 1,20 mt che consente di accedere ad

un **balcone verandato non condonato di 1,98 x 1,20 mt (circa 2,40 mq)**, come riferito dai sigg. **OMISSIS**, chiuso mediante infisso in alluminio di colore bianco, avente un pannello cieco nella metà inferiore e ante ad apertura scorrevole per la parte superiore con vetri satinati e non trasparenti. **(FOTO 13 – 14 – 15– 16)**

Qui, è presente una **caldaia a muro**, installata dai proprietari nel 2015, fabbricata dalla ditta BAXI modello DUO – TEC COMPACT24, **per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo**, alimentata a gas naturale la cui documentazione relativa alla manutenzione ordinaria è stata fornita, risultando il 29.10.2024 l'ultimo controllo effettuato dalla ditta IDROTERMICA di Cataldo Andrea. **(FOTO 17 – 18)**

Attraverso il balcone verandato, si accede ad un piccolo **ripostiglio di 1,48 x 1,13 mt (circa 1,68 mq.)** il cui soffitto risulta ribassato in quanto sormontato da un **soppalco di pari metratura** apribile per mezzo di un pannello cieco a battente in alluminio bianco. Il ripostiglio presenta un punto acqua con scarico per la lavatrice, illuminato, oltre che da punto luce a parete, anche da una piccola finestrella di 0,30 x 0,30 mt. **(FOTO 19)**

Quasi di fronte alla cucina, sulla destra, vi è una **seconda camera da letto** di **4,05 x 3,93 e H. 2,95 mt (circa 15,90 mq.)**, anch'essa con porta finestra a due ante a battente per l'accesso ad un balconcino di utilizzo esclusivo del vano medesimo il cui **sistema oscurante, qui presente come per tutte le altre finestre e porte finestre dell'appartamento, è consentito con tapparella avvolgibile all'interno di un cassonetto e zanzariere montate su quasi tutti gli infissi.**

Il punto luce, centrale, è a soffitto; radiatore in ghisa per il riscaldamento dell'ambiente e, a pavimento come per tutti gli altri vani finora descritti, lastre di marmo nella misura di 0,50 x 0,50 in questo caso nelle tonalità del bianco e beige.

Adiacente al vano appena descritto, vi è un'ulteriore camera adibita, anch'essa, a **camera da letto** le cui dimensioni sono risultate di **4,00 x 4,70 e H. 2,95 mt (circa 18,80 mq.)**. La porta finestra, per accedere ad un ulteriore balcone della proprietà, in questo caso, è comprensiva anche della finestra "zoppa".

La camera in questione, è l'unica ad avere il climatizzatore per l'aria caldo/freddo.

**(FOTO 20 – 21 – 22)**

A conclusione del corridoio di distribuzione dei vani finora descritti, vi è l'**unico servizio igienico (Bagno - Accessorio diretto)**, di **3,45 x 1,48 e H. 2,95 mt (circa 5,10 mq.)** dotato di finestra con un'anta a battente il cui affaccio è rivolto verso il balcone verandato di cui si data descrizione precedentemente. I sanitari presenti sono water e bidet con base d'appoggio, lavabo con mobile contenitore sottostante sospeso e vasca da bagno (non si dà certezza che gli stessi possano far parte del compendio in vendita all'asta). **(FOTO 24 – 25)**

- ✓ L'immobile, nella sua interezza, **è ben mantenuto**;
- ✓ L'**altezza media degli ambienti interni** misurata alla data del sopralluogo da parte della CTU è di **2,95 mt**;
- ✓ È dotato di un **impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con corpi scaldanti in ghisa** (termosifoni) presenti in tutti i vani;
- ✓ L'**impianto a gas è a metano**;

- ✓ Alla seguente unità abitativa **non appartengono pertinenze** di alcun tipo;
- ✓ **Le quote condominiali**, alla data del sopralluogo, risultano essere di **45,00 € / mese** saldate dagli esecutati **fino al mese di febbraio 2025**;
- ✓ I sigg. **OMISSIS**, relativamente ad eventuali **lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria deliberati o da deliberarsi** per il condominio, alla data del sopralluogo da parte della CTU, hanno riferito che nulla è previsto;
- ✓ Lo studio dell'**Amministratore del condominio** a cui si fa riferimento nella presente relazione è:
  - **OMISSIS**
  - **C.SO VITT. EMANUELE, 40**
  - **70019, TRIGGIANO (BA)**
  - **TEL. OMISSIS**
  - **MAIL: OMISSIS**

## 6. CARATTERISTICHE DEGLI 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 È ADEGUATO alla normativa vigente ma NON è stata rilasciata, dalla proprietà, alcuna certificazione di conformità dello stesso.
- d) L'immobile NON è dotato di IMPIANTO DI ALLARME né videosorveglianza antintrusione.
- e) È presente la CLIMATIZZAZIONE per aria caldo/freddo solo in una camera.
- f) L'IMPIANTO TERMICO È AUTONOMO.

**SUPERFICIE UTILE DEL LOTTO**

N.C.E.U.:

Consistenza 6,5 vani

Sup. Catastale: 141 m2;

Sup. Catastale ESCLUSE LE AREE SCOPERTE: 137 m2;

<b>SUPERFICI INTERNE NETTE</b>	
<i>LOTTO UNICO</i>	
<i>ABITAZIONE (piano secondo)</i>	<b>MQ</b>
<b>Ingresso</b>	5,47 mq
<b>Soggiorno / Pranzo</b>	27,60 mq
<b>Corridoio</b>	10,40 mq
<b>Cucina</b>	16,20 mq
<b>Camera da letto (1)</b>	15,60 mq
<b>Balcone (1)</b>	2,00 mq
<b>Camera da letto (2)</b>	15,90 mq
<b>Balcone (2)</b>	3,00 mq
<b>Camera da letto (3)</b>	18,80 mq
<b>Balcone (3)</b>	4,00 mq
<b>Bagno (accessorio diretto)</b>	5,10 mq
<b>Ripostiglio</b>	1,68 mq
<b>Balcone verandato</b>	2,40 mq
<b>Balconi soggiorno / pranzo (N.2)</b>	7,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>135,15 MQ (netti)</b>

Arch. Francesca Di Chio

Pec : francescadichio@archiworldpec.it - Mail : arch.francescadichio@yahoo.it

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO: PLANIMETRIA CATASTALE alla data del 19/02/2025

MODULARIO F. - Cat. 3.7 - 313

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Triggiano Via Via S. Nicola X G. Casolino Ag. Via X G. Casolino  
Ditta Carbonara Rocca nato a Triggiano il 14-13-1936 cat. 3  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di B. a. r. i

Pianta piano secondo H = 3,10

Prop. M. occupato

Carbonara Rocca

Via S. Nicola X G. Casolino

trav. Via X G. Casolino

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:800

00965913

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

Compilata dal geometra Massimo Lenzi  
Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Bari  
DATA 22/3/71  
Firma: Massimo Lenzi

## **8. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE**

La C.T.U. ha riscontrato una **PERFETTA CORRISPONDENZA** tra i dati catastali provenienti dalla Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali (situazione al 19/02/2025) e quanto è stato verificato, dalla scrivente, durante le operazioni peritali ad esclusione di un tramezzo interno, tra l'ingresso e il corridoio, demolito al fine di rendere il passaggio tra i due ambienti privo di interruzioni mediante infissi (porte), come già precisato nella descrizione del bene interna alla presente relazione.

### **REGOLARITA' EDILIZIE**

Per quanto concerne, invece, eventuali difformità edilizie riscontrate e non corrispondenti alla documentazione reperita dalla scrivente presso l'ufficio tecnico comunale competente del Comune di Triggiano, non è stato possibile verificare planimetrie allegate alla LICENZA EDILIZIA n. 133/65 del 29.03.1967 intestata al sig. *OMISSIS* in quanto non riscontrate dal medesimo ufficio tecnico.

### **CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA:**

Quanto è stato allegato alla presente, risulta alla luce di ciò che è stato possibile reperire in merito all'Immobile facendo espressa richiesta all'Ufficio Tecnico competente del Comune di Triggiano.

## **9. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO e FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** per mano del Dott. **OMISSIS**, Notaio in Bari,

**Rep. N. 416279, Racc. N. 19060 vendita avvenuta tra:**

### **VENDITORE:**

- **OMISSIS**, nato a Bari il 09 dicembre 1957,  
C.F.: **OMISSIS**;
- **OMISSIS**, nata a Bari il 22 luglio 1962,  
C.F.: **OMISSIS**;

### **ACQUIRENTI:**

- **OMISSIS**, nato a Bari il 28 febbraio 1964,  
C.F.: **OMISSIS**;
- **OMISSIS**, nata a Bari il 14 giugno 1967,  
C.F.: **OMISSIS**;

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile, come da **Certificato Notarile** per mano del **Notaio OMISSIS**, in Orta di Atella, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari), **nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento** avvenuto in data **23 ottobre 2024, nn.**

**Reg. Gen. 50990 e Reg. Part. 38929 a favore di *OMISSIS* con sede in Torino**, sul conto degli esecutati e di tutti i soggetti intervenuti, presenta le seguenti formalità:

✚ **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 60364 registro particolare n. 10822 del 24/12/2008 di **euro 242.008,30**

- **a favore *OMISSIS*** con sede in Napoli codice fiscale ***OMISSIS***, Domicilio ipotecario eletto Napoli, Via Toledo n. 177;
- **contro *OMISSIS*** nato a Bari il 28/2/1964 e ***OMISSIS*** nata a Bari il 14/6/1967 entrambi in regime di comunione dei beni,

in virtù di atto per notar ***OMISSIS*** in Adelfia del 19/12/2008 repertorio n. 31309.

**Mutuo fondiario di euro 121.004,15** da rimborsare in 25 anni.

✚ **Ipoteca su:** intera proprietà dell'unità immobiliare in Triggiano, all'indirizzo Vicolo X Casalino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 836 sub. 5 natura A2 di 6,5 vani, di cui i signori ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

## **10. OCCUPAZIONE DEL LOTTO**

**Alla data del sopralluogo, il bene non è risultato locato a terzi bensì occupato dagli stessi esecutati Sigg. *OMISSIS*.**

## **11. 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**

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:**

**Via Imbriani, n. 9– piano 2**  
**N.C.E.U.:**

**Fg. 15; P.IIa 836; Sub. 5; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza 6,5 vani;**  
**Rendita Euro 772,10;**

#### **Abitazione di tipo civile.**

Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

**Superficie utile (NETTA): 135,15 mq**

**Superficie Commerciale: 144 mq**

## Arch. Francesca Di Chio

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

### A. **(Borsino Immobiliare)** Valore di mercato =

#### **RICHIEDENTE**

**FRANCESCA DI CHIO**

Rappresentante legale per Motivi legali

#### **TRIGGIANO**

VIA IMBRIANI 9

Zona VIE PER CAPURSO, BARI, NOICATTARO

#### **DATI IMMOBILE**

Abitazioni di **144 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Buono stato		
Piano	2 Piano		
Attico	No		
Ascensore	Senza ascensore		
Mq coperti	137		
Mq balconi	11	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

### **VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE**

**Euro**  
**126.187,00**  
Valore minimo

**Euro**  
**159.141,00**  
Valore medio

**Euro**  
**192.094,00**  
Valore massimo

### **QUOTAZIONI PER VENDITE IN ZONE ANALOGHE**



#### **Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo  
*Euro* **1.070**

Valore medio  
*Euro* **1.350**

Valore massimo  
*Euro* **1.629**

Valuta subito questo  
immobile

## B. (Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI) Valore di mercato



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: TRIGGIANO


Fascia/zona: Semicentrale/VIE PER CAPURSO,BARI,NOICATTARO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L	4,5	5,6	L

## **C. Vendita Immobili in Zona Analoga a quella oggetto della seguente Stima Immobiliare**

### **1. REMAX IMMOBILIARE:**

Appartamento in vendita in V. Giuseppe di Vittorio, Triggiano.

**Descrizione:**

Locali: 4

Bagni: 1

**Superficie: 135 m<sup>2</sup>**

Riscaldamento: Autonomo

Cucina: Abitabile

Balcone: SI

Piano: 2

Ascensore: NO

Posto auto: SI

Totale piani: 4

Stato: Buono / Abitabile

**PREZZO DI VENDITA RICHIESTO: € 167.000**

### **2. REAL ESTATE IMMOBILIARI:**

Appartamento in vendita in V. Imbriani, Triggiano.

**Descrizione:**

Locali: 4

Bagni: 1

**Superficie: 135 m<sup>2</sup>**

Riscaldamento: Autonomo

Cucina: Abitabile

Balcone: NO

Piano: 2

Ascensore: NO

Posto auto: NO

Totale piani: 5

Stato: Buono / Abitabile

**PREZZO DI VENDITA RICHIESTO: € 136.000**

**Valore di mercato =  
Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito**

### **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.

## Arch. Francesca Di Chio

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

### 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	<b>100%</b>	
Muri perimetrali	<b>100%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	<b>50%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm

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

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

## Arch. Francesca Di Chio

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

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%

✓ **Coefficiente di merito da applicarsi pari a - 15 %:**

- **+ 5% - Luminoso;**
- **+ 5% - Esposizione esterna;**
- **- 15% - Senza ascensore (2° piano);**
- **0% - Buono stato;**
- **- 15% - Edificio oltre 40 anni;**
- **+ 5% - Riscaldamento autonomo;**

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

**1.285,00 €/mq** (VALORE MEDIO) x **144 mq** (SUP. COMMERC.) = **€ 185.040,00**

Al quale va applicato il **coefficiente di merito** pari a **- 15%**, ovvero:

**€ 185.040,00 - 15 % (€ 27.756,00) = € 157.284,00**

Per cui, il valore del LOTTO può considerarsi pari a:

**LOTTO UNICO**

**VALORE STIMATO =**

**€ 157.284,00**

CENTOCINQUANTASETTEMILADUECENTOTTANTAQUATTRO/00

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);

## **12. CONCLUSIONI**

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

- ❖ *Presa visione dell'immobile;*
- ❖ *Verifica delle regolarità urbanistiche/edilizie;*

**Arch. Francesca Di Chio**

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

---

- ❖ *Verifica della corrispondenza tra il/i bene/i immobiliare/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i e quant'altro ordinato dall'Ill.mo Giudice del Procedimento alla scrivente CTU mediante Decreto di Nomina ex artt. 559 e 569 C.P.C.*

Al fine di dare una risposta circostanziata ai quesiti di stima, la scrivente ha adottato una procedura comparativa mediante ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili attraverso:

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

Si è, dunque, giunti al valore del LOTTO UNICO tenendo ben conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, così come riportato in sintesi nella successiva

**Tabelle A:**

**Tabella A**

<b>Caratteristiche dell'Immobile: Abitazioni</b>	
↓ <i>regolarità edilizia</i>	<b>SI</b>
↓ <i>Aggiornamento Catastale</i>	<b>NO</b>
↓ <i>impianto gas metano</i>	<b>SI</b>
↓ <i>impianto acqua potabile</i>	<b>SI</b>
↓ <i>impianto elettrico</i>	<b>NON adeguato alla normativa vigente</b>
↓ <i>grado di finiture interne</i>	<b>Discrete</b>

**Arch. Francesca Di Chio**

Pec : [francescadichio@archiworldpec.it](mailto:francescadichio@archiworldpec.it) - Mail : [arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)

P. IVA 06112110728 - C.F.: DCHFNC72B58A662S

---

Si consideri, inoltre, l'appartenenza del LOTTO alle seguenti categoria catastale:

**LOTTO UNICO:** *Cat. A/2 - Classe 3* di seguito precisate:

**Ctg. A/2 = Abitazioni di tipo civile.**

*“Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.”*

**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 (01), che è quella di minor pregio, alla ennesima di maggior pregio”.

**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 possano ritenere opportuni.

*Bari, 22 agosto 2025*

*Con osservanza*

***Il Tecnico incaricato C.T.U.***

***Arch. Francesca Di Chio***

**Mail:** [francesca.dichio@archiworldpec.it](mailto:francesca.dichio@archiworldpec.it) ;  
[arch.francescadichio@yahoo.it](mailto:arch.francescadichio@yahoo.it)



*Francesca Di Chio*