
Tribunale di Bari
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **368/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARINA CAVALLO**

Custode Giudiziario: **Fabio Marzano**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.,

002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Esperto alla stima: Arch. Michele Vulpi
Codice fiscale: VLPMHL57E04A662Y
Partita IVA: 03172150728
Studio in: via Camillo Rosalba 8/E - 70124 Bari
Telefono: 080 5249094
Cellulare: 348 6109400
Email: michele.vulpi@gmail.com
Pec: michele.vulpi@archiworldpec.it

Inizio operazioni peritali

In data 08/03/2022 alle ore 15:00 il sottoscritto CTU congiuntamente al Custode Avv. Fabio Marzano eseguiva il primo accesso all'immobile pignorato posto al piano terra nell'androne del fabbricato in Bari alla Via Trevisani n. 277. Al sopralluogo, durante il quale lo scrivente effettuava rilievi metrici e fotografici, era presente il sig. OMISSIS. Alle ore 15:25 terminava il sopralluogo al predetto immobile ed iniziava il sopralluogo all'appartamento pignorato posto al primo piano dello stesso fabbricato. Al sopralluogo erano presenti le signore OMISSIS e la figlia OMISSIS. Dopo aver eseguito rilievi metrici e fotografici, il sopralluogo terminava alle ore 16:50. Veniva concordato con la signora la possibilità di contattarla telefonicamente per altro eventuale accesso per completamento sopralluogo.

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo ultrapolare [A5]

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 2 - dati dal 30-06-1987 al 17-12-1991

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 2 - dati dal 17-12-1991 al 01-01-1992

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 2 - dati dal 01-01-1992 al 09-01-1997

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 2 - dati dal 09-01-1997 al 14-05-2003

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 2 - dati dal 14-05-2003 al 20-11-2006

Dati Catastali: foglio 95, particella 195, subalterno 2 - dati dal 20-11-2006 al 29-10-2014

Dati Catastali: foglio 95, particella 195, subalterno 2 - dati dal 29-10-2014 al 09-11-2015

Dati Catastali: foglio 2, particella 195, subalterno 2 - dati dal 09-11-2015 al 11-11-2019

Dati Catastali: foglio 95, particella 195, subalterno 2 - dati attuali

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 4 - dati dal 30-06-1987 al 17-12-1991

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 4 - dati dal 17-12-1991 al 01-01-1992

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 4 - dati dal 01-01-1992 al 09-01-1997

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 4 - dati dal 09-01-1997 al 14-05-2003

Dati Catastali: foglio 30, particella 2149, subalterno 4 - dati dal 14-05-2003 al 20-11-2006

Dati Catastali: foglio 95, particella 195, subalterno 4 - dati dal 20-11-2006 al 29-10-2014

Dati Catastali: foglio 95, particella 195, subalterno 4 - dati dal 29-10-2014 al 09-11-2015

Dati Catastali: foglio 2, particella 195, subalterno 4 - dati dal 09-11-2015 al 11-11-2019

Dati Catastali: foglio 95, particella 195, subalterno 4 - dati attuali

2. Quota e tipologia del diritto

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Corpo: A

1/1 – Usufrutto - OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato separato - Regime Patrimoniale: In regime di separaz - Data Matrimonio: 31-01-1991

1/1 - Nuda proprietà - OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Corpo: B

1/1 – Usufrutto - OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata separata - Regime Patrimoniale: in regime di separaz

1/1 - Nuda proprietà - OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: nubile

3. Stato di possesso

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Prezzo da occupato dal debitore e dai suoi familiari: € 7.700,00

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. B. Trevisani n. 277.

Prezzo da occupato dal debitore e dai suoi familiari: € 67.250,00

Lotto: 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Descrizione generale: L'immobile pignorato è sito in Bari alla Via Giovan Battista Trevisani n. 277, al Quartiere Libertà, in un isolato compreso tra via Garruba e via Nicolai. Il quartiere Libertà è un popoloso e multietnico quartiere a ridosso del Quartiere Murat. Via Trevisani è un'importante strada di Bari che parte da Corso Italia e giunge sino al Corso Vittorio Veneto, in prossimità del Porto ed all'altezza del Liceo Classico "Quinto Orazio Flacco". La zona nella quale è ubicato l'immobile pignorato è ampiamente servita. Nelle immediate vicinanze vi è il mercato coperto, che ha sede nella Ex Manifattura dei Tabacchi e la sede del Municipio I. I fabbricati che si affacciano sulla via nei pressi dell'immobile pignorato, così come quello del quale è parte lo stesso l'immobile, sono prevalentemente di vecchia realizzazione che può probabilmente farsi risalire ad un periodo a cavallo tra l'800 ed i primi del '900.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto dell'immobile pignorato trascritto in data antecedente di più di venti anni a quella di trascrizione del pignoramento (15/09/2021), come meglio precisato di seguito. I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Risulta depositato "Certificato storico per immobile" n. MI0276289 del 27/09/2021 rilasciato da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio su Altro Ufficio - Ufficio Provinciale - Territorio e riguardante immobile sito nel Comune di Bari (A662), foglio 95, particella 195, subalterno 2. Si è provveduto ad eseguire una ispezione ipotecaria in data 04/07/2022 dalla quale non risultano ulteriori formalità sull'immobile pignorato al 01/07/2022.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La certificazione risale ad un atto di acquisto degli immobili pignorati trascritto in data antecedente di più di venti anni a quella di trascrizione del pignoramento (15/09/2021) e precisamente all'atto di compravendita del notaio Carlo Guaragnella del 09/01/1997 repertorio n. 47279, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 18/01/1997 ai nn. 2176/1845, con il quale l'immobile è pervenuto al signor OMISSIS c.f. OMISSIS.

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: centrale
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: con parchimetro
- Caratteristiche: normale
- Traffico: sostenuto
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Trasporti pubblici	Buona
Farmacie	Buona
Locali commerciali alimentari	Buona
Locali commerciali	Buona
Banche	Buona
Bar	Buona

Zone limitrofe e collegamenti:

- Attrazioni storiche: Centro Storico (Bari Vecchia)

Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
Capolinea Linee AMTAB	Piazza Aldo Moro
Stazione Ferroviaria	Piazza Aldo Moro
Collegamento Aeroporto tramite bus navetta o treno	Piazza Aldo Moro

BENI LOTTO 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

1. IDENTIFICAZIONE BENI**Bene: A****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Bari (BA) CAP: 70123, Via Giovan Battista Trevisani n. 277**

L'immobile pignorato è un'unità immobiliare accatastata come A5, abitazione ultrapopolare, al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via Trevisani n. 277

2. DATI CATASTALI BENI**Bene: A****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS fino al 06/04/1975 Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/04/1975 (antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS fino al 17/12/1991, foglio 30, particella 2149, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita € L. 354Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 Antecedente all'impianto meccanografico: dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 06/04/1975 Voltura in atti dal 13/08/1987 Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 364 n. 71 del 02/10/1975 (n. 3450/1977)**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997 OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997, foglio 30, particella 2149, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita € L. 354Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1991 Voltura in atti dal 28/10/1992 Repertorio n.: 65413 Rogante: DI MARCANTONIO PAOLO Sede: PUTIGNANO Registrazione: n. 275 del 07/01/1991 (n. 3843.1/1992)**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997 OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997 OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997 OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997, foglio 30, particella 2149, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita € Euro 77,47 - L. 150.000Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 14/05/2003, foglio 30, particella 2149, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 VANI, rendita € Euro 77,47 - L. 150.000Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/1997 Trascrizione in atti dal 31/01/1997 Repertorio n.: 47279 Rogante: GUARAGNELLA CARLO Sede: BARI registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1845.1/1997)**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/11/2006, foglio 30, particella 2149, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita € Euro 77,47 - L. 150.000Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2003 Trascrizione in atti dal 19/05/2003 repertorio n.: 81578 Rogante: GUARAGNELLA CARLO Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15713.1/2003)**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11/11/2019, foglio 95, particella 195, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita € Euro 77,47Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/11/2006 protocollo n. BA0417805 in atti dal 20/11/2006 (n. 31958.1/2006) Annotazioni: sostituito il fg. 30 p.la 2149 sub 2 per collegamento n.c.t.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11/11/2019, foglio 95, particella 195, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita € Euro 77,47

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 protocollo n. BA0423318 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 198901.1/2014)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11/11/2019, foglio 2, particella 195, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, superficie Totale: 12 mq Totale escluso aree scoperte: 12 mq, rendita € Euro 77,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (8) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS nata a c (2 Nuda proprietà per 1/1, foglio 95, particella 195, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano T, comune BARI, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, superficie Totale: 12 mq Totale escluso aree scoperte: 12 mq, rendita € Euro 77,47

Derivante da: VERBALE del 11/11/2019 Trascrizione in atti dal 12/12/2019 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIBUNALE DI BARI Sede: BARI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO (n. 40482.1/2019)

3. TITOLARITÀ BENI

Bene: A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [bene_sub31_sub1_sub1.deb] - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato separato - Regime Patrimoniale: In regime di separaz - Data Matrimonio: 31-01-1991

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [bene_sub31_sub1_sub1.deb] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. DESCRIZIONE BENI

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A

L'unità immobiliare pignorata consiste in un locale al piano terra nell'androne di un fabbricato di vecchissima costruzione sito in Bari alla Via Giovan Battista Trevisani n. 277.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura. E' composto da piano terra, primo piano, secondo piano, oltre lastrico solare.

Tra il piano terra ed il primo piano vi è un piano ammezzato e tra il primo piano ed il secondo piano vi è un parziale piano ammezzato. La costruzione del fabbricato può probabilmente farsi risalire alla fine dell'800.

La facciata si presenta intonacata e tinteggiata. A piano terra vi è un rivestimento in pietra in pietra bocciardata e superiormente a questa I balconi presentano solette sostenute da gattoni in pietra ed hanno ringhiere in ferro battuto. Il portone è in ferro verniciato con alette laterali e vetri. L'androne ha pavimento con lastre in materiale lapideo. La scala ha gradini rivestiti in materiale lapideo e la ringhiera è in ferro battuto. Gli impianti a servizio del fabbricato sono quelli correnti: idrico, fognario, gas, elettrico, citofonico. Non vi è impianto di ascensore.

All'interno dell'androne, sulla sinistra per chi accede nell'androne, vi è il locale pignorato. Detto locale ha forma trapezoidale; le pareti esterne, prospettanti l'androne stesso, sono rivestite da lastre in materiale ceramico. Al locale si accede da una porta posta a sinistra di chi percorre l'androne per salire le scale. La porta è del tipo blindato. Vi è un unico ambiente e a destra per chi entra nel locale, vi è un piccolo bagno. L'altezza interna è di m 2,00. Il pavimento del locale è con lastre in materiale lapideo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il locale è dotato di finestra in alluminio con apertura ad anta verso l'androne, di fronte al portone di ingresso al fabbricato; detta finestra è protetta esternamente da inferriata metallica.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in materiale ceramico ed è dotato di vaso igienico con cassetta a zaino, bidet, lavabo e piatto doccia. Sempre nel bagno vi è uno scaldabagno elettrico ed un aspiratore a parete marca Vortice. Inoltre il bagno è dotato di un finestrino in alluminio del tipo a vasistas con apertura verso l'androne.

Il locale non si presenta in buone condizioni, avendo rilevato nel corso del sopralluogo porzioni di parete interessate da manifestazioni di degrado consistenti in scrostamenti di tinteggiatura e di intonaco. Il locale è dotato di: impianto elettrico sottotraccia con apparecchio per l'illuminazione di emergenza posto vicino la porta di ingresso; impianto citofonico; impianti idrico e fognario. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è accatastata come A5 - abitazione ultrapopolare e al tempo del primo accatastamento non presentava il bagno; anche se oggi se ne riscontra la realizzazione, l'unità immobiliare, a parere dello scrivente non potrà avere uso

residenziale per la carenza di altezza minima utile. Il CTU ritiene che potrà essere utilizzata unicamente come deposito senza stazionamento di persone.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Fine 800

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 (compresi piano interrato, due ammezzati e lastrico solare) piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: muratura ;
------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: blocchi di tufo ; rivestimento: intonaco ; condizioni: scarse ;
Pavim. Interna	materiale: lastre in materiale lapideo ; condizioni: sufficienti ;
Plafoni	materiale: Intonacati e tinteggiati ; condizioni: sufficienti ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ;

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio ;
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: sufficienti ;
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ;

5. IMPIANTI BENI

di cui al punto

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

6. CONSISTENZA BENI

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'unità immobiliare al piano terra è stata calcolata la superficie commerciale considerando il 100% della superficie lorda coperta chiusa comprensiva dei muri perimetrali (secondo quota).

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Unità residenziale catastalmente, senza caratteristiche di agibilità	9,91	11,09	1,00	11,09	NO
	9,91	11,09		11,09	

7. PARTI COMUNI BENI**Bene: A**

Di seguito quanto riportato all'art. 2 del Regolamento di Condominio - Parti, cose ed impianti di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini: "Sono di proprietà ad uso comune ed indivisibile di tutti i condomini sulla base del valore proporzionale delle unità immobiliari espresso in millesimi: a) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo; b) le fondazioni e strutture in levazione: plinti, muri maestri e di compagno, pilastri, architravi, ecc.) i pluviali e le gronde per la raccolta delle acque piovane; d) l'impianto di luce e forza motrice, dalla linea elettrica stradale sino ai contatori; e) gli impianti di gas, idrico-fognario, dalla condotta stradale sino al punto di diramazione delle singole proprietà esclusiva; f) l'androne ed il vano scala g) gli impianti centralizzati di antenna (se esistente) ed autoclave. OMISSIS" Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Guaragnella del 14/05/2003 repertorio n. 81578/9974 con il quale l'immobile oggetto di perizia è pervenuto al debitore esecutato si rileva che non sono condominiali: il lastrico solare, il sottoscala ed il vano interrato.

8. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/05/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/05/2003 al 11/11/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/11/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di Conciliazione traslativo; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI**9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto di citazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Bari in data 01/10/2018 ai nn. 13582 iscritto/trascritto a Bari in data 04/10/2018 ai nn. 43444/31289;

9.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

9.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

9.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*9.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di Notaio Carlo GUARAGNELLA; Iscritto/trascritto a Bari in data 16/05/2003 ai nn. 22042/3894

9.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bari in data 29/07/2021 ai nn. 5036/2021 iscritto/trascritto a Bari in data 15/09/2021 ai nn. 44496/33143;

9.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

9.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

9.3 Misure Penali

Nessuna.

10. URBANISTICA BENI**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante generale - adottata con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del

	08/07/1976.
Zona omogenea:	Completamento B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 47 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq.5
Altezza massima ammessa:	L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

11. EDILIZIA BENI**11.1 Pratiche edilizie**

Numero pratica: Non risultano pratiche edilizie

11.2 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un bagno con doccia. Si segnala che la dotazione del bagno comunque non permette di conservare la destinazione residenziale perché l'altezza interna (m 2,00) non permetterà in alcun caso di ottenere l'Agibilità, residenziale come commerciale. Deve quindi essere contestualmente comunicato il Cambio di Destinazione d'Uso senza oneri, da Residenziale a Deposito senza stazionamento continuativo di lavoratori.

Regolarizzabili mediante: CILA Tardiva o CILA per Accertamento di Conformità

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un tramezzo con creazione di un bagno con doccia. Le opere, non comunicate alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari, vanno comunque sanate con CILA Tardiva e, a parere dello scrivente, va contestualmente comunicato il Cambio di Destinazione d'Uso senza oneri, da Residenziale a Deposito senza stazionamento continuativo di lavoratori.

CILA Tardiva - Diritti Comunali: € 85,00

Prestazioni professionali per CILA Tardiva, compresi Oneri di legge: € 350,00

Oneri Totali: **€ 435,00**

Note sulla conformità edilizia: Realizzazione di un tramezzo per creazione di un bagno con doccia. Si segnala che la dotazione del bagno comunque non permette di conservare la destinazione residenziale perché l'altezza interna (m 2,00) non permetterà in alcun caso di ottenere l'Agibilità, sia residenziale che commerciale.

Le opere, non comunicate alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari, vanno comunque sanate con CILA Tardiva e, a parere dello scrivente, va contestualmente comunicato il Cambio di Destinazione d'Uso senza Oneri, da Residenziale a Deposito senza stazionamento continuativo di lavoratori.

12. SERVITÙ**Bene: A**

Sussistono le usuali servitù di un edificio residenziale condominiale.

13. AVVERTENZE BENI**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 60. E. 60,00 (E./mese 5,00)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 52. In data 25/05/2022 sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria del

lastrico solare. L'onere viene attribuito per 1/3 al condomino che detiene la proprietà esclusiva del lastrico/terrazzo e per 2/3 al condominio. L'importo della quota condominiale dei lavori ammonta a E. 2970,00 per 2/3 = E. 1980,00 (si stima comprensivi di IVA al 10%), somma che ricade per 26,16 millesimi sull'unità in esame, per una somma di E. 52,00.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: 0.

Non risultano alla attualità spese non saldate.

Millesimi di proprietà: Il Regolamento Condominiale del 2004 attribuisce all'unità al piano terra Bene A millesimi 26,16

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Lo APE è stato prodotto e regolarmente depositato al Portale APEPUGLIA dal CTU secondo il mandato contenuto nel Decreto di Nomina del G.E. poiché si ritiene che l'eventuale Decreto di Trasferimento vedrà l'immobile identificato catastalmente A5 come all'attualità.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

14. DISPONIBILITÀ BENI

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sig. OMISSIS ha dichiarato in sede di sopralluogo del 08/03/2022 di avere la residenza nell'immobile pignorato Foglio 95 particella 195 sub 2

15. STIMA BENI

A - Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Criteri e fonti:

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che consiste nella ricerca del più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Va richiamato che l'unità immobiliare ha un'altezza interna (m 2,00) incompatibile con l'Agibilità per uso residenziale come per uso commerciale; si è pertanto ritenuto valido trattarla come un deposito non compatibile con l'attività lavorativa o lo stazionamento di personale in via continuativa. Va considerato che nella zona vi è una limitata disponibilità di volumi a deposito e che quindi l'immobile non risulta molto penalizzato nella valutazione.

Si è proceduto pertanto attraverso:

- la ricerca di atti di compravendita
- offerte da parte di agenzie immobiliari
- dati forniti dalla banca dati dell'OMI - Agenzia delle Entrate.

Tanto al fine di individuare il più probabile valore di mercato nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima. Individuato il valore di mercato, lo si è adeguato attraverso aggiustamenti, aggiunte e detrazioni per tenere conto della situazione dell'immobile oggetto di perizia.

Il metodo applicato per la stima è quello sintetico-comparativo.

Esaminati i dati che si riportano in questa sezione sono giunto alla conclusione che il più probabile valore di mercato per appartamenti simili a quello oggetto di perizia sia pari a 900,00 €/mq.

Catasto di	Bari
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Uffici del registro di	Bari
Ufficio tecnico di	Bari
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	Borsino Immobiliare (sito WEB) Idealista.it (sito WEB) Immobiliare.it (sito WEB)
Parametri medi di zona per destinazione principale	Borsino Immobiliare (sito WEB) - Magazzini alla strada (C/2) in stabili di qualità nella media di zona Media 1^ fascia - E/mq comm 503,00 Media fascia media - E/mq comm 689,00 Media 2^ fascia - E/mq comm 874,00
Altre fonti di informazione	Per immobili simili si è ricostruito un valore di riferimento attraverso atti recenti di compravendita di immobili (c.d. comparabili) in zona che si allegano alla CTU; i valori a mq lordo si attestano per le tre compravendite individuate negli ultimi 24 mesi a circa E/mq 900,00. Per immobili simili si è ricostruito un valore di riferimento attraverso atti recenti di compravendita di immobili (c.d. comparabili) in zona che si allegano alla CTU; si tratta di tre compravendite nella stessa via Trevisani, negli isolati

limitrofi, in edifici di vecchia costruzione. La media dei valori a mq lordo delle tre compravendite individuate negli ultimi 24 mesi, una volta corretti con coefficienti di deprezzamento e di apprezzamento che prendono in esame le differenze di piano, servizi e dotazioni tra l'unità esaminata e gli esempi rintracciati, viene fissata a circa E/mq 850,00.

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	2° - 2021
Zona	Bari B7 - Microzona 6
Tipo di destinazione	commerciale
Tipologia	Deposito
Superficie di riferimento	Lorda
Stato conservativo	normale
Valore di mercato min	E/mq 700,00
Valore di mercato max	E/mq 1000,00

Stima

Totale consistenze	mq 11,09
Prezzo unitario	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.981,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 - Unità Immobiliare A5 (ultrapopolare) al piano terra nell'androne del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Valore complessivo	€ 10.000,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.500,00
Spese di allineamento catastale	€ 350,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 435,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 7.700,00
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 7.700,00

Lotto: 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

Descrizione generale: L'immobile pignorato è sito in Bari alla Via Giovan Battista Trevisani n. 277, al Quartiere Libertà, in un isolato compreso tra via Garruba e via Nicolai. Il quartiere Libertà è un popoloso e multietnico quartiere a ridosso del Quartiere Murat. Via Trevisani è un'importante strada di Bari che parte da Corso Italia e giunge sino al Corso Vittorio Veneto, in prossimità del Porto ed all'altezza del Liceo Classico "Quinto Orazio Flacco". La zona nella quale è ubicato l'immobile pignorato è ampiamente servita. Nelle immediate vicinanze vi è il mercato coperto, che ha sede nella Ex Manifattura dei Tabacchi e la sede del Municipio I. I fabbricati che si affacciano sulla via nei pressi dell'immobile pignorato, così come quello del quale è parte lo stesso l'immobile, sono prevalentemente di vecchia realizzazione che può probabilmente farsi risalire ad un periodo a cavallo tra l'800 ed i primi del '900.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto dell'immobile pignorato trascritto in data antecedente di più di venti anni a quella di trascrizione del pignoramento (15/09/2021), come meglio precisato di seguito. I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Risulta depositato "Certificato storico per immobile" n. MI0276289 del 27/09/2021 rilasciato da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio su Altro Ufficio - Ufficio Provinciale - Territorio e riguardante immobile sito nel Comune di Bari (A662), foglio 95, particella 195, subalterno 2. Si è provveduto ad eseguire una ispezione

ipotecaria in data 04/07/2022 dalla quale non risultano ulteriori formalità sull'immobile pignorato al 01/07/2022.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La certificazione risale ad un atto di acquisto degli immobili pignorati trascritto in data antecedente di più di venti anni a quella di trascrizione del pignoramento (15/09/2021) e precisamente all'atto di compravendita del notaio Carlo Guaragnella del 09/01/1997 repertorio n. 47279, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 18/01/1997 ai nn. 2176/1845, con il quale l'immobile è pervenuto al signor OMISSIS c.f. OMISSIS.

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: centrale
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: con parchimetro
- Caratteristiche: normale
- Traffico: sostenuto
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Trasporti pubblici	Buona
Farmacie	Buona
Locali commerciali alimentari	Buona
Locali commerciali	Buona
Banche	Buona
Bar	Buona

Zone limitrofe e collegamenti:

- Attrazioni storiche: Centro Storico (Bari Vecchia)

Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
Capolinea Linee AMTAB	Piazza Aldo Moro
Stazione Ferroviaria	Piazza Aldo Moro
Collegamento Aeroporto tramite bus navetta o treno	Piazza Aldo Moro

BENI LOTTO 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari alla Via G. Trevisani n. 277.

16. IDENTIFICAZIONE BENI

Bene: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bari (BA) CAP: 70123, Via Giovan Battista Trevisani n. 277

L'immobile pignorato è un'abitazione di tipo popolare al piano primo sull'ammezzato (piano 2° per il Catasto Fabbricati) del fabbricato sito in Bari alla Via Trevisani n. 277; ha come pertinenze due stanzini indipendenti dalle volte basse, ognuno con accesso da un pianerottolo intermedio tra l'appartamento in esame e l'appartamento all'ultimo piano, Queste pertinenze corrispondono ai bagni e i disimpegni dell'appartamento. Gli ambienti sottostanti dell'appartamento e gli stanzini indipendenti hanno un'altezza complessiva pari all'altezza degli ambienti principali dell'appartamento.

17. DATI CATASTALI BENI

Bene: B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS fino al 06/04/1975 Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/04/1975 (antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS fino al 17/12/1991, foglio 30, particella 2149, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € L. 1.749

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 Antecedente all'impianto meccanografico: dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 06/04/1975 Voltura in atti dal 13/08/1987 Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 364 n. 71 del 02/10/1975 (n. 3450/1977)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997 OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997, foglio 30, particella 2149, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € L. 1.749

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1991 Voltura in atti dal 28/10/1992 Repertorio n.: 65413 Rogante: DI MARCANTONIO PAO Sede: PUTIGNANO Registrazione: n. 275 del 07/01/1991 (n. 3843.1/1992)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997 OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 09/01/1997, foglio 30, particella 2149, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 440,28 - L. 852.500

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà fino al 14/05/2003, foglio 30, particella 2149, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 VANI, rendita € Euro 440,28 - L. 852.500

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/1997 Trascrizione in atti dal 31/01/1997 Repertorio n.: 47279 Rogante: GUARAGNELLA CARLO Sede: BARI registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1845.1/1997)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/11/2006, foglio 30, particella 2149, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 440,28 - L. 852.500

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2003 Trascrizione in atti dal 19/05/2003 repertorio n.: 81578 Rogante: GUARAGNELLA CARLO Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15713.1/2003)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11/11/2019, foglio 95, particella 195, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 440,28

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/11/2006 protocollo n. BA0417805 in atti dal 20/11/2006 (n. 31958.1/2006) Annotazioni: sostituito il fg. 30 p.lla 2149 sub 4 per collegamento n.c.t.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11/11/2019, foglio 95, particella 195, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 440,28

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 protocollo n. BA0423318 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 198901.1/2014)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11/11/2019, foglio 2, particella 195, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 71 mq Totale escluso aree scoperte: 70 mq, rendita € Euro 440,28

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS (8) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS nata a BARI il 11/03/1993 c.f. CRCPLA93C51A662C (2 Nuda proprietà per 1/1, foglio 95, particella 195, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVAN BATTISTA TREVISANI n. 277, piano 2, comune BARI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 71 mq Totale escluso aree scoperte: 70 mq, rendita € Euro 77,47

Derivante da: VERBALE del 11/11/2019 Trascrizione in atti dal 12/12/2019 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIBUNALE DI BARI Sede: BARI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO (n. 40482.1/2019)

18. TITOLARITÀ BENI**Bene: B****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [bene_sub31_sub1_sub1.deb] - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata separata - Regime Patrimoniale: in regime di separaz

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [bene_sub31_sub1_sub1.deb] - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

19. DESCRIZIONE BENI**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B**

L'appartamento pignorato (Bene B) consiste in una unità immobiliare di 3 vani e accessori al piano primo sull'ammezzato (piano secondo per il Catasto Fabbricati) in un fabbricato di vecchissima costruzione sito in Bari alla Via Giovan Battista Trevisani n. 277.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura. E' composto da piano terra, primo piano, secondo piano, oltre lastrico solare.

Tra il piano terra ed il primo piano vi è un piano ammezzato e tra il primo piano ed il secondo piano vi è un parziale piano ammezzato. La costruzione del fabbricato può probabilmente farsi risalire alla fine dell'800.

La facciata si presenta intonacata e tinteggiata. A piano terra vi è un rivestimento in pietra. I balconi presentano solette sostenute da gattoni in pietra ed hanno ringhiere in ferro battuto. Il portone è in ferro verniciato con alette laterali e vetri.

L'androne ha pavimento con lastre in materiale lapideo. La scala ha gradini rivestiti in materiale lapideo e la ringhiera è in ferro battuto. Gli impianti a servizio del fabbricato sono quelli correnti: idrico, fognario, gas, elettrico, citofonico. Non vi è impianto di ascensore.

Al piano primo sul rialzato, vi è il Bene B pignorato. Detta unità immobiliare ha due porte blindate sul pianerottolo, alla destra e di fronte per chi sale; le due porte sono blindate, la prima a destra salendo si è rivelata in sede di sopralluogo chiusa dietro un pannello di cartongesso. Si accede ad un ingresso con soffitto piano ad h. circa m 2,30; entrando, a sinistra vi è un piccolo bagno con doccia, con soffitto piano ad h. circa m 2,30; di fronte troviamo una camera con volta a padiglione con affaccio all'interno, a destra la camera a nord con affaccio su via Trevisani. Sempre a destra troviamo un piccolo corridoio con soffitto piano h m 2,40 che disimpegna la camera a sud su via Trevisani ed un piccolo bagno. Entrambi gli ambienti su via Trevisani hanno volte a padiglione e h max in chiave m 4,45. Nella camera a sud su via Trevisani vi è un soppalco che occupa l'intera camera (non autorizzato e non sanabile); sotto il soppalco l'altezza è di 2,10 m, mentre sul soppalco l'altezza massima è di 2,20 m e lo spessore del soppalco 0,15 m. Al di sotto del soppalco vi è un tramezzo in cartongesso con ampia vetrata ad ante scorrevoli che divide la camera ricavandone un ampio guardaroba.

Da ciascuna delle due camere su Via Trevisani si accede sui due balconi. I balconi hanno pavimenti con piastrelle in materiale ceramico, terminali in materiale lapideo e ringhiere in ferro battuto.

Il pavimento dell'appartamento è in lastre di materiale lapideo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina presenta una porzione di parte rivestita da piastrelle in ceramica ad effetto tesserine lì dove si attestano lavello e piano cottura.

Il bagno a sinistra della porta di ingresso dell'appartamento ha pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in materiale ceramico ed è dotato di vaso igienico con cassetta a zaino, bidet, lavabo e piatto doccia; vi è un aspiratore marca Vortice ed un finestrino in alluminio con apertura a vasistas su vano scala.

Il bagno a destra della porta di ingresso all'appartamento murata da cartongesso ha pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in materiale ceramico; è dotato di vaso igienico con cassetta a zaino, bidet, lavabo e piatto doccia; anche qui vi è un aspiratore marca Vortice ed un finestrino in alluminio con apertura a vasistas su vano scala.

Le porte interne sono in legno del tipo ad anta scorrevole a scomparsa.

Gli infissi esterni, sia della cucina che della camera con soppalco, sono porte finestre in alluminio con ante a battente e parte fissa superiore, protette esternamente da persiane alla romana a due ante.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: idrico, fognario, elettrico, citofonico, TV, gas, riscaldamento autonomo a gas di città con produzione di acqua calda sanitaria e condizionamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia con quadretto posto nell'ingresso accanto alla porta di ingresso.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posta sul balcone della cucina; la caldaia, alimentata a gas, di marca Immergas mod. Eolo Superior è a camera stagna. Gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori e radiatori alti (termo-arredi); il termostato è posto nell'ingresso.

L'appartamento è dotato tre climatizzatori a parete marca LG Fresh posizionati nella camera con soppalco, in cucina e nella camera da letto. Esternamente vi sono due unità esterne sistemate ciascuna su staffe montate sulle ringhiere dei due balconi su via Trevisani.

Completano la consistenza dell'appartamento due stanzini con accessi autonomi posti al piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano a cui si accede dal vano scala.

Il primo stanzino, posto a destra per chi sale le scale, è elevato di circa 23 cm sul pianerottolo; la porta di ingresso è blindata

con pannellature lignee. All'interno vi è una lavatrice, un lavatoio ed un vaso igienico con cassetta a zaino. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre sono rivestite con piastrelle in ceramica a effetto tesserine nella parte in cui si attestano lavatoio e vaso igienico. Il soffitto, piano, è intonacato e tinteggiato. Vi è un aspiratore ed un finestrino sul vano scala. Gli impianti presenti sono: idrico, fognario ed elettrico.

Il secondo stanzino ha accesso da una porta blindata posta frontalmente per chi sale le scale. La copertura è a volta. All'interno vi è un lavatoio ed un vaso igienico con cassetta a zaino. La volta e le pareti sono intonacate e tinteggiate. La porzione di parete sulla quale si attestano lavatoio e vaso igienico è rivestita con piastrelle in ceramica a effetto tesserine. Vi è un aspiratore ed un finestrino sul vano scala. Gli impianti presenti sono: idrico, fognario ed elettrico.

E' posto al piano: 1° sull'ammezzato (2° p. Catastale); 2° ammezzato (2 stanzini indipendenti pertinenze dell'appartame

L'edificio è stato costruito nel: fine 1800

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,45 (con servizi e disimpegni di h circa m 2,30 - 2,40)

L'intero fabbricato è composto da n. 7 (compresi piano interrato, due ammezzati e lastrico solare) piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, considerando che

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ;
Strutture verticali	materiale: muratura ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: Alluminio e vetri ; protezione: persiane ; Riferito limitatamente a: Infissi presenti in cucina e camera con soppalco
Infissi interni	tipologia: scorrevole ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone ;
Pareti esterne	materiale: blocchi di tufo ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Esterna	materiale: materiale ceramico ; Riferito limitatamente a: sui due balconi
Pavim. Interna	materiale: lastre in materiale lapideo ; Riferito limitatamente a: in tutto l'appartamento tranne nei due bagni e nei due vani indipendenti dove i pavimenti sono in piastrelle in ceramica
Plafoni	materiale: Intonacati e tinteggiati ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle di ceramica ;
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle di ceramica ; Riferito limitatamente a: solo sulla porzione di parete sulla quale si attestano lavello e piano cottura

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio ;
Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ;
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ;
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale ;
Gas	alimentazione: metano ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ;
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; diffusori: radiatori ;

20. IMPIANTI BENI

di cui al punto

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo a gas di città con produzione di acqua calda
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	24 kw
Note	La sig.ra OMISSIS ha dichiarato in sede di sopralluogo che la documentazione tecnica dell'impianto non è nella sua disponibilità dal tempo della separazione dall'ex marito; ha dichiarato la stessa cosa in merito al libretto di impianto della caldaia. La caldaia presenta attualmente una perdita di acqua; a questo riguardo la signora ha dichiarato di aver provveduto a far effettuare recentemente una manutenzione da un tecnico che non ha risolto il problema (rilevato anche dal CTU) e che non ha redatto alcun verbale di ispezione periodica, così come non ha provveduto a compilare un nuovo libretto di impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Sono presenti n. 3 condizionatori con inverter nelle due camere alla strada e nella camera all'interno.

Note generali impianti: Su richiesta del CTU, è stato comunicato che non risultano disponibili la Documentazione Tecnica dell'impianto, il Libretto di Impianto della caldaia, il rapporto periodico di ispezione.

21. CONSISTENZA BENI**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per l'appartamento è stata calcolata la superficie commerciale considerando il 100% della superficie lorda coperta chiusa comprensiva dei muri perimetrali (secondo quota), il 30% della superficie dei balconi al piano, il 60% della superficie lorda dei due stanzini indipendenti pertinenza dell'appartamento. La superficie del soppalco non legittimo (quella attuale o quella parziale che à, a parere del CTU, ammissibile a sanatoria) non è stata presa in considerazione poiché il valore della consistenza del soppalco sanabile corrisponde di massima all'onere dei costi di demolizione parziale della parte che non è sanabile.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
appartamento	54,57	65,60	1,00	65,60	NO
Balconi	6,98	6,98	0,30	2,09	NO
stanzino 1 indipendente	4,45	5,97	0,60	3,58	NO
Stanzino 2 indipendente	5,81	7,50	0,60	4,50	NO
	71,81	86,05		75,78	

22. PARTI COMUNI BENI**Bene: B**

Di seguito quanto riportato all'art. 2 del Regolamento di Condominio - Parti, cose ed impianti di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini: "Sono di proprietà ad uso comune ed indivisibile di tutti i condomini sulla base del valore proporzionale delle unità immobiliari espresso in millesimi: a) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo; b) le fondazioni e strutture in levazione: plinti, muri maestri e di tompagno, pilastri, architravi, ecc.) i pluviali e le gronde per la raccolta delle acque piovane; d) l'impianto di luce e forza motrice, dalla linea elettrica stradale sino ai contatori; e) gli impianti di gas, idrico-fognario, dalla condotta stradale sino al punto di diramazione delle singole proprietà esclusiva; f) l'androne ed il vano scala g) gli impianti centralizzati di antenna (se esistente) ed autoclave. OMISSIS" Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Guaragnella del 14/05/2003 repertorio n. 81578/9974 con il quale l'immobile oggetto di perizia è pervenuto al debitore esecutato si rileva che non sono condominiali: il lastrico solare, il sottoscala ed il vano interrato.

23. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/05/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/05/2003 al 11/11/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/11/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di Conciliazione traslativo; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

24. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI

9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Bari in data 01/10/2018 ai nn. 13582 iscritto/trascritto a Bari in data 04/10/2018 ai nn. 43444/31289;

9.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

9.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

9.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di Notaio Carlo GUARAGNELLA; Iscritto/trascritto a Bari in data 16/05/2003 ai nn. 22042/3894

9.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bari in data 29/07/2021 ai nn. 5036/2021 iscritto/trascritto a Bari in data 15/09/2021 ai nn. 44496/33143;

9.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

9.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

9.3 Misure Penali

Nessuna.

25. URBANISTICA BENI

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante generale - adottata con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976.
Zona omogenea:	Completamento B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 47 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq.5
Altezza massima ammessa:	L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

26. EDILIZIA BENI**11.1 Pratiche edilizie**

Numero pratica: Non risultano pratiche edilizie

11.2 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ristrutturazione non denunciata. Realizzazione soppalco.

Regolarizzabili mediante: CILA Tardiva per Variazione Distribuzione Interna.

Descrizione delle opere da sanare: 1) Manutenzione Straordinaria con Ridistribuzione Funzionale e dei servizi - non risultano comunicate le Opere Interne di rifacimento dei servizi, di realizzazione dell'angolo cottura nel vano alla strada a nord e di creazione con tramezzo di cabina armadio nel vano alla strada a sud. 2) deve essere attuata la demolizione di soppalco che copre l'intera superficie del vano alla strada a sud perché non autorizzato e perché ha una superficie eccedente quanto permesso dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Diritti comunali CILA tardiva: € 85,00

Sanzione per mancata CILA per Manutenzione Straordinaria: € 1.000,00

Prestazioni professionali redazione CILA Tardiva compresi oneri di legge - si stima: € 1.500,00

Demolizione soppalco e scala metallica non sanabili.: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 22.585,00**

Note: 1) Manutenzione Straordinaria con Ridistribuzione Funzionale e dei servizi - non risultano comunicate le Opere Interne di rifacimento dei servizi, di realizzazione dell'angolo cottura nel vano alla strada a nord e di creazione con tramezzo di cabina armadio nel vano alla strada a sud. 2) non risulta comunicata la realizzazione di soppalco che copre l'intera superficie del vano alla strada a sud con una superficie eccedente quanto permesso dal Regolamento Edilizio Comunale vigente; esso è da demolire poiché non sanabile. Al riguardo si valutano le spese complessive per la demolizione del soppalco e della scala non sanabili in E. 20.000,00 forfettari.

Note sulla conformità edilizia: In merito alla conformità e legittimità dell'appartamento si affrontano 3 punti:

1) E' stata rilevata la realizzazione di una Manutenzione Straordinaria con Ridistribuzione Funzionale e dei servizi per la quale non risultano comunicate le Opere Interne di rifacimento dei servizi, di realizzazione dell'angolo cottura nel vano alla strada a nord e di creazione con tramezzo di cabina armadio nel vano alla strada a sud.

2) Non risulta comunicata la realizzazione di soppalco che copre l'intera superficie del vano alla strada a sud con una superficie eccedente quanto permesso dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

3) il rilievo dell'appartamento effettuato, confrontato con la planimetria catastale depositata ha evidenziato una maggiore superficie dell'unità immobiliare e una minore superficie del corpo scale.

1_ la Manutenzione Straordinaria di cui al punto 1) può essere sanata con CILA Tardiva con relativa sanzione amministrativa pari a E. 1000,00.

2_ il soppalco non legittimo non può essere sanato perché eccedente le superfici autorizzabili secondo il Regolamento Edilizio vigente; ciò comporta, secondo la giurisprudenza consolidata, l'obbligo di demolizione essendo esclusa la eventuale riduzione della superficie realizzata illegittimamente ad una dimensione autorizzabile. Le prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente, tra l'altro, permettono al massimo una copertura del 50% dell'ambiente da soppalcare e una distanza di m 2,00 del soppalco dalla finestra dell'ambiente stesso.

3_ Attraverso le operazioni di rilievo metrico come CTU ho riscontrato una maggiore superficie dell'unità in esame rispetto a quanto si deduce dalla planimetria catastale oggi esistente; la planimetria catastale risale al 1943 (avvio del Nuovo Catasto Edilizio Urbano) ed è stata redatta non da un tecnico ma dal dichiarante stesso (come allora era permesso).

Questo aspetto, che ho dettagliato nella sezione di questa relazione dedicata alla documentazione catastale e alla relativa conformità, riguarda una maggiore superficie dell'unità immobiliare esistente rispetto a quanto ricavabile dalla planimetria catastale a scapito della superficie del corpo scale condominiale; ciò in particolare deriva da un disegno che, pur rispettando la divisione interna originaria e quindi anche quella attuale, attribuisce al vano alla strada posto a sud una profondità minore di quanto ho rilevato direttamente, con la traslazione verso l'esterno della parete destra sul pianerottolo per chi arriva al piano ed una superficie maggiore del corpo scale rispetto al rilievo dell'esistente.

Questa circostanza ha richiesto un approfondimento con i tecnici della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Bari in quanto, in assenza di un progetto originario data la vetustà dell'edificio, la normativa vigente impone di fare riferimento come stato legittimo alla planimetria catastale. L'ipotesi di una difformità significativa, seppur originaria, che avrebbe potuto implicare una pratica di Sanatoria edilizia incerta, molto onerosa e che avrebbe potuto richiedere anche costose verifiche e sanatorie strutturali è stata superata in questo confronto con l'arch. OMISSIS della Posizione Operativa PdC della Ripartizione Edilizia del Comune di Bari e dal suo collega responsabile; l'unità immobiliare come oggi rilevata è da considerare conforme e legittima.

I tecnici dell'amministrazione comunale sono giunti a questa conclusione esaminando l'unica pratica edilizia rintracciata mediante la mia Richiesta di Accesso agli atti della ripartizione: si tratta della Comunicazione di Opere Interne n. OMISSIS (che si allega alla Relazione di CTU tra i documenti di Accesso agli Atti al Comune di Bari) presentata dal sig. OMISSIS relativa alla fusione di due mini appartamenti al 3° piano del medesimo immobile. L'unità immobiliare risultante è un unico appartamento, al piano superiore rispetto a quello esaminato, che dimensionalmente presenta una planimetria con superficie uguale a quella che ho riscontrato nel rilievo dell'appartamento oggetto di questa trattazione al 2° piano. I tecnici comunali hanno concluso che detta Pratica Edilizia deve considerarsi, a distanza di 20 anni, riferimento certo per l'Ufficio per la determinazione della legittima sagoma del corpo scale (e quindi degli appartamenti) e che pertanto è plausibile la mia interpretazione di un errore materiale del dichiarante nel disegno e dimensionamento della planimetria catastale originaria. Mi corre l'obbligo di spiegare che ho rintracciato copia della detta Comunicazione di Opere interne poiché il dichiarante, sig. OMISSIS, precedentemente era anche il proprietario dell'unità immobiliare al 2° piano oggetto della esecuzione come Bene B e avevo indicato anch'egli tra i probabili nominativi per la Ricerca di atti edilizi inerenti l'unità esaminata. Segnalo inoltre che ritengo sarà importante citare in atti edilizi futuri (Come la CILA Tardiva prevista qui al punto 2_) la detta Comunicazione di Opere interne del 2002 per non ingenerare dubbi nei tecnici dell'amministrazione in merito alla legittimità della forma e superficie dell'immobile che sto qui trattando.

Note generali sulla conformità: Si richiama l'attenzione sul fatto che, nella valutazione del Bene B lo scrivente CTU non ha considerato il valore commerciale del soppalco che deve essere demolito; nella stima finale dell'unità immobiliare viene ipotizzata una cifra in detrazione per i costi di demolizione.

27. SERVITÙ

Bene: B

Sussistono le usuali servitù di un edificio residenziale condominiale.

28. AVVERTENZE BENI

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 720.00. E. 720,00 (E./mese 60,00)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 760. In data 25/05/2022 sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare. L'onere viene attribuito per 1/3 al condomino che detiene la proprietà esclusiva del lastrico/terrazzo e per 2/3 al condominio. L'importo della quota condominiale dei lavori ammonta a E. 2970,00 per 2/3 = E. 1980,00 (compreso IVA ipotizzata al 10%), somma che ricade per 384,20 millesimi sull'unità in esame, per una somma stimata di E. 760,00.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: 0.

Risultano saldate per l'appartamento in esame le spese fino a tutto settembre 2022.

Millesimi di proprietà: Millesimi Tabella A di Proprietà. Appartamento al piano secondo e stanzini indipendenti al secondo ammezzato (358,33+25,87) = 384,20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Lo APE è stato prodotto e regolarmente depositato al Portale APEPUGLIA dal CTU secondo il mandato contenuto nel Decreto di Nomina del G.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

29. DISPONIBILITÀ BENI

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento è la residenza della sig.na OMISSIS, nuda proprietaria, e della sig.ra OMISSIS, usufruttuaria; entrambe risultano tra i soggetti eseguiti.

30. STIMA BENI

B - Abitazione di tipo popolare [A4]**Criteri e fonti:**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che consiste nella ricerca del più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Si è proceduto pertanto attraverso:

- la ricerca di atti di compravendita
- offerte da parte di agenzie immobiliari
- dati forniti dalla banca dati dell'OMI - Agenzia delle Entrate.

Tanto al fine di individuare il più probabile valore di mercato nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Individuato il valore di mercato, lo si è adeguato attraverso aggiustamenti, aggiunte e detrazioni per tenere conto della situazione dell'immobile oggetto di perizia.

Il metodo applicato per la stima è quello sintetico-comparativo.

Esaminati complessivamente i dati che si riportano in questa sezione sono giunto alla conclusione che il più probabile valore di mercato per appartamenti simili a quello oggetto di perizia sia pari a E/mq 1400,00.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, nella valutazione del Bene B lo scrivente CTU non ha considerato il valore commerciale della porzione di soppalco che si ritiene possa essere regolarizzato con SCIA in Sanatoria in quanto detto valore viene considerato complessivamente equivalente ai costi di demolizione e di modifica ipotizzabili per ricondurre il detto soppalco alle dimensioni e alle caratteristiche previste dal Regolamento Edilizio vigente. Tanto è stato riportato anche nelle note relative alla Conformità Edilizia del Bene B.

Catasto di	Bari
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Uffici del registro di	Bari
Ufficio tecnico di	Bari
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	- Borsino Immobiliare (sito WEB) - Idealista.it (sito WEB) - immobiliare.it (sito WEB)
Parametri medi di zona per destinazione principale	Borsino Immobiliare (sito WEB) - Abitazioni in stabili di fascia media - in stabili di qualità nella media di zona Media 1^ fascia - E/mq comm 1361,00 Media fascia media - E/mq comm 1603,00 Media 2^ fascia - E/mq comm 1846,00
Altre fonti di informazione	Per immobili simili si è ricostruito un valore di riferimento attraverso atti recenti di compravendita di immobili (c.d. comparabili) in zona che si allegano alla CTU; si tratta di tre compravendite nella stessa via Trevisani, negli isolati limitrofi, in edifici di vecchia costruzione. La media dei valori a mq lordo delle tre compravendite individuate negli ultimi 24 mesi, una volta corretti con coefficienti di deprezzamento e di apprezzamento che prendono in esame le differenze di piano, servizi e dotazioni tra l'unità esaminata e gli esempi rintracciati, viene fissata a circa E/mq 1250,00.

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	2° -2021
Zona	Bari - B7 Microzona 6
Tipo di destinazione	residenziale
Tipologia	Appartamento in condominio
Superficie di riferimento	Lorda
Stato conservativo	normale
Valore di mercato min	E/mq 1400,00
Valore di mercato max	E/mq 1850,00

Stima

Totale consistenze	mq 75.78
Prezzo unitario	€ 1.400,00
Valore complessivo intero	€ 106.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.100,00

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002 - Abitazione al piano primo sull'ammezzato del fabbricato sito in Bari
alla Via G. Trevisani n. 277.**

Valore complessivo	€ 106.100,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 15.915,00
Spese di allineamento catastale	€ 350,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 22.585,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 67.250,00
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 67.250,00

Data generazione:
30-09-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Michele Vulpi