

**CTU**

**Tribunale di Bari Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. 352/2018**

Promosso da  
In danno di



**LOTTO 2**

**Bene B: Deposito Via Mistella n.37 - Sannicandro  
di Bari**

**Bari 12/02/2019**

**CTU Ing Giovanni Lopez**

**Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159**

**70121 Bari**

**Elencazione ed identificazione beni : COMPOSIZIONE LOTTI**

LOTTO	Beni	Tipologia	
Lotto 1	A	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37, Piano T-1, e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale: 175 mq (Totale escluse aree scoperte: 153 mq), Rendita Euro 723,04	Proprietà: [REDACTED]
Lotto 2	B	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37/A, Piano S1, in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 17 m2, Superficie Catastale Totale: 26 m2, Rendita € 53,56 che successivamente verrà indicato come lotto 2.	Proprietà: [REDACTED]

<b>Elencazione di Identificazione del bene B</b>	
Ubicazione	Via Mistella n.37 Sannicandro di Bari (BA); a circa 1 km dal centro cittadino e di circa 2 km dall'accesso della Sp 236
Accessi	Un ingresso al civico 37 di Via Mistella tramite cancello e porta blindata oggi in uso.
Confini	Il bene confina con altro fabbricato in aderenza.
Dati catastali ed urbanistici	<p>NCU della provincia di Bari al comune Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37/A, Piano S1, in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 17 m2, Superficie Catastale Totale: 26 m2, Rendita € 53,56.</p> <p>Dati Urbanistici: L'appartamento in oggetto di procedura esecutiva è stato edificato dalla sig.ra [REDACTED] con concessione di sopraelevazione di fabbricato esistente di sua proprietà realizzato in data antecedente al 1942, con concessione urbanistica n. 15/87 rilasciata in data 19/02/1987 e successiva variante n. 64/88 pratica n. 66/87 rilasciata in data 30/09/1988, per ampliamento terrazzino a primo piano. In data 21/11/2001 veniva rilasciata concessione edilizia n. 126/01 per realizzazione di autorimessa a piano terra e copertura scala esterna in cui venivano autorizzate anche variazioni di distribuzione interna all'appartamento al primo piano in oggetto e la realizzazione di ripostiglio sul balcone-terrazzo a livello al piano primo.</p> <p>In data 01/07/2016, su istanza del sig. [REDACTED], veniva notificato all'attuale proprietario sig. [REDACTED] Sentenza della Corte di Appello del Tribunale di Bari 1° sezione Civile . 1872 del 19.11.2015 in cui il sig [REDACTED] viene condannato a arretrare il porticato aperto della costruzione in oggetto ad una distanza non inferiore a ml. 5 dalla costruzione di controparte del sig [REDACTED] A tale atto ad oggi non è stato dato seguito dal sig [REDACTED] anche perché di difficile realizzazione dato che i pilastri del porticato reggono il tetto</p>

	dell'appartamento e il loro abbattimento può compromettere la stabilità della struttura in calcestruzzo armato dell'intero appartamento. Inoltre, da verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, tale atto non è stato neanche notificato all'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari
Difformità catastali	Non presenti
Difformità urbanistiche	Non presenti
Pertinenze e accessori	Nessuna pertinenza e accessori
Intestazione	
Proprietà	Proprietà dell'esecutato, sig
Tipologia	Deposito Categoria C/2

<b>Descrizione analitica del bene B</b>	
Tipologia	Deposito Categoria C/2
Altezza interna utile	Deposito ha una altezza di mt 2.25
Composizione interna	Unico vano con accesso da altra proprietà
Superficie netta e commerciale	Totale superficie netta interna circa 17 mq <b>Superficie commerciale totale: mq 17</b>
Esposizione	Nord ingresso su Via Mistella n.37,
Condizioni	Oggetto di procedura, è una cantinola posizionata al piano interrato del fabbricato si accede sia attraverso una porta che si apre sul cortiletto al civico 37 e poi con una servitù di passaggio si attraversa un garage al civico 37/A di proprietà altrui per giungere ad una scala che porta alla cantina interrata al livello -1 oggetto di procedura, oppure si accede dal civico 37/A, ingresso del garage altrui e quindi sempre con servitù di passaggio si attraversa il garage alla Via Mistella n.37/A per giungere alla scala di accesso alla cantina. L'immobile è in condizioni mediocri esternamente e discrete interne. Il locale deposito presenta infiltrazioni di acqua con ammaloramento di intonaci e presenza di muffa derivante da infiltrazioni di acqua piovana.
Caratteristiche strutturali	. FACCIATE: intonacate e pitturate LASTRICO SOLARE: piano in mediocre stato conservativo. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO: in buono stato DISTRIBUZIONE GAS: non presente.
Caratteristiche deposito	Porta di ingresso in ferro in buono stato. Pavimento in mattonelle nel deposito.
Impianto termico	Non presente
Impianto elettrico	L'impianto elettrico non a norma
Impianto idrico	Non presente
Impianto di climatizzazione	Non presente

<b>Dotazioni condominiali del bene B</b>	
L'immobile non è dotato di ascensore	
<b>Stato di possesso del bene B</b>	
Stato occupativo	Occupato da moglie esecutato
<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene B</b>	
<b>Vincoli a carico dell'acquirente</b>	
<i>Domande giudiziali e trascrizioni</i>	no
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura</i>	no
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge</i>	no
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale</i>	no
<i>Esistenza di usufrutto</i>	no
<b>Vincoli cancellati/ regolarizzati dalla procedura</b>	
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	<p>-PROVENIENZA IMMOBILE: repertorio n: 14911 raccolta: 4341 – Notaio Loprieno Adriano in Bari del 04 ottobre 2001, registrato a Bari il 17 ottobre 2001 al nr. 10598/V - Atto di donazione dalla [REDACTED] degli immobili oggetto di procedura esecutiva identificati come Lotto 1 e Lotto 2</p> <p>- ipoteca volontaria iscritta il 21 giugno 2002 ai nn.26563/5029, fino alla concorrenza di euro 137.500,00, a garanzia di un capitale di euro 55.000,00, a favore [REDACTED] con sede in Cassano delle Murge, [REDACTED], contro [REDACTED] proprietà per 1/1 (mutuo fondiario a rogito Notaio Adriano Loprieno di Bari in data 19 giugno 2002, rep.n.15587);</p> <p>- ipoteca volontaria iscritta il 7 aprile 2004 ai nn.17640/3532, fino alla concorrenza di euro 40.000,00, a garanzia del capitale di euro 40.000,00, a favore di Buono Vito Leonardo, nato ad Adelfia (BA) il 1° ottobre 1947, codice fiscale BNU VLN 47R01 A055G, contro [REDACTED] proprietà per 1/1 (atto a rogito del Notaio Carlo Guaragnella di Bari in data 1° aprile 2004, rep.n.87091);</p> <p>- decreto di sequestro conservativo trascritto il 24 marzo 2016 ai nn.12445/9002, a favore di [REDACTED], contro (relativamente agli immobili in oggetto ed unitamente ad altri beni [REDACTED] proprietà per 1/1 – NON CANCELLABILE</p> <p>sequestro conservativo sino alla concorrenza di euro 125.000,00 (atto Tribunale di Bari del 15 marzo 2016, rep. n.4096/2016); ipoteca giudiziale iscritta il 19 aprile 2018 ai nn.17837/2492, fino alla concorrenza di euro 10.000,00, a garanzia del capitale di euro 5.000,00, a favore di [REDACTED]</p>

	<p>[redacted] (domicilio ipotecario eletto via Alessandro Manzoni n.1 - Bari), contro [redacted], proprietà per 1/1 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 1° luglio 2016, rep.n.5721/2016); - pignoramento di cui all'oggetto. Si segnala che, successivamente al pignoramento in oggetto, sull'unità immobiliare rappresentata dalla particella 189 sub 6, in data 18 maggio 2018 risulta trascritto ai nn.22374/16359 altro pignoramento, a favore di [redacted], contro [redacted], proprietà per 1/1 (atto Corte d'Appello di Bari del 15 maggio 2018, rep.n.5574). Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici del debitore [redacted], ai sensi del DPR. 445 del 2000.</p>
Sanabilità delle difformità urbanistico-catastali	Non ci sono difformità, per il bene B.
Agibilità	Non presente

<b>Altre informazioni per l'acquirente del bene B</b>	
Importo spese condominiali	Non presenti
Spese straordinarie deliberate non scadute	Non presenti
Spese condominiali scadute non pagate	Non presenti
Cause in corso e altri rischi	Non si ha avuto notizie di altre cause in corso oltre i procedimenti segnalati nella trascrizioni
<b>Certificato di Abitabilità</b>	<b>Non Presente</b>

<b>Valutazione del lotto unico</b>	
Criteri di stima impiegati	<p>Criterio sintetico comparativo relativamente prezzi correnti borsino immobiliare e agenzie immobiliari, Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuti.</p> <p>Le buone condizioni interne e le discrete condizioni esterne dell'immobile e consentono una valutazione a 500,00 €/mq della superficie commerciale.</p>
Fonti	Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE -15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
-------	------	-----	------	----	------	--------	-------------	------------------	------------------

2	B	Sannicandro di Bari	C/2	17	500,00	4.500,00	675,00		<b>3.825,00</b>
---	---	---------------------	-----	----	--------	----------	--------	--	-----------------

### Riepilogo valori

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE - 15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
1	A	Sannicandro di Bari	A/2	163,20	1.000,00	163.200,00	24.480,00		<b>138.720,00</b>
2	B	Sannicandro di Bari	C/2	17	500,00	4.500,00	675,00		<b>3.825,00</b>
Totale									<b>142.545,00</b>

Bari 12/02/2018

Il CTU Ing. Giovanni Lopez