



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dott.sa Chiara Cutolo

R.G.Esec. n.243/2024



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

XXXXXXXXX XXXXXXXX + 1



PERIZIA DI STIMA



dicembre 2024



CTU

arch. Esmeralda COLUCCI



0



PREMESSA

Con decreto di nomina del 30/07/2024, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura oggetto della redigenda relazione (Allegato 3) insieme al custode giudiziario avv. Maria Consuelo D'ARMENTO.

In data 31/07/2024, la ctu trasmetteva l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione dello specifico modulo scaricato dal sito del Tribunale di Bari (Allegato 1).

Quindi procedeva ad esaminare gli atti della procedura, ed a verificare la completezza della documentazione prodotta. Nelle date 01.10.2024 e 14.10.2024 effettuava i sopralluoghi all'immobile (Allegato 4).

In riferimento all'immobile pignorato, l'esperto precisa che il creditore procedente ha:

- depositato la **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale (Allegato 2); la ricerca sulla provenienza dell'immobile risale al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento; la prima formalità indicata risale al 15-11-2010. Sono riportati i dati catastali attuali dell' immobile pignorato.
- non ha prodotto l'estratto di mappa, relativo all'immobile pignorato identificato al catasto fabbricati del Comune di Modugno al fg.98, p.lla 409, sub 14.

Le visure catastali attuali e storiche non sono state allegate e neanche le planimetrie catastali.

L'immobile è pervenuto al debitore ed a sua moglie XXXXXXXX XXXXXX in regime di comunione legale di beni con atto di compravendita del 10/11/2010, repertorio n.528970, raccolta n.31500, trascritto a Bari il 15.11.2010 ai nn.51345/32390 (Allegato 9).

- Immobile ubicato a Bari in via Durazzo n.16, in catasto al fg.98, p.lla 409, sub 14 a favore di XXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bari il 02.12.1965 proprietà ½, e XXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bari il 05.11.1968 proprietà ½ in regime di comunione dei beni (Allegato 7).
- Il verbale di pignoramento immobile è stato trascritto il 12.06.2024, numero di repertorio 5171, del 25.05.2024 ai nn.22365/28999 (Allegato 13).

Valore stima

Il valore stimato dell'immobile individuato al catasto fabbricati del Comune di Bari al fg.98, p.lla 409 sub 14 - piano 4 catastale - è di € 179.190,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 152.300,00 in cifra tonda.

Vendita non soggetta ad iva.



LOTTO UNICO

IMMOBILE COSTITUITO DA APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL 3 PIANO SU PIANO TERRA DEL FABBRICATO UBICATO IN VIA VIA DURAZZO 16 A BARI NEL QUARTIERE UMBERTINO MADONNELLE.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Appartamento al piano terzo su piano terra ubicato in via Durazzo 16 a Bari nel quartiere Umberto Madonnelle.

DIRITTI REALI:

- XXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bari il 02.12.1965 proprietà ½ in regime di comunione di beni;
- XXXXXXXXXXX XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bari il 05.11.1968 proprietà ½ in regime di comunione dei beni.

INTESTATARI:

- XXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bari il 02.12.1965;
- XXXXXXXX XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bari il 05.11.1968.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

2) DATI CATASTALI

- Abitazione sita nel Comune di Bari via Durazzo n.16, in catasto fabbricati al foglio 98, particella 409, subalterno 14, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, piano 4, superficie catastale mq.88 - totale escluse aree scoperte mq.84, rendita €. 755,32 (Allegato 5).

L'immobile è intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bari il 02.12.1965 proprietà ½ in regime di comunione di beni conXXXXXXXX XXXXXX;
- XXXXXXXX XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bari il 05.11.1968 proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXX.

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si compone di un'abitazione con vano ingresso, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, cucina, disimpegno e bagno (questi ultimi ricavati dalla chiusura abusiva del terrazzino a



livello interno). E' ubicato al terzo piano su piano terra dell'edificio costruito alla fine del 1800, inizi 1900, in via Durazzo n.16 a Bari, all'interno del quartiere Madonnelle.

Attraverso il portone in alluminio e vetro con ingresso dal civico n. 16 di via Durazzo, si entra nel vano scala condominiale da cui parte la scala in marmo che conduce a tutti i livelli dell'edificio.

CONFINI: via Durazzo, vano scala e cortile interno.

CONSISTENZA APPARTAMENTO

L'appartamento si compone di vano ingresso, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, cucina, disimpegno e bagno (questi ultimi ricavati dalla chiusura abusiva del terrazzino prospiciente il cortile interno).

Superficie lorda coperta autorizzata e non autorizzata: mq. 96 circa;

superficie lorda coperta non autorizzata: mq. 7,00.

superficie balconi: mq. 2,56 + mq. 2,22 = mq.4,78.

DISPONIBILITA' DELL'APPARTAMENTO: al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dalla moglie del debitore, sig.raXXXXXXXXX XXXXXX che ha riferito di vivere insieme ai suoi due figli.

4) CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'edificio in cui è inserito l'appartamento, è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita trascritto a Bari il 15 novembre 2010, repertorio n. 528970, raccolta n. 31500)

Da quanto rilevato, la ctu ritiene che il fabbricato risalga alla fine del 1800, o primi anni del 1900.

Per la documentazione consultata e lo stato dei luoghi riscontrata, l'abitazione **non è conforme sotto il profilo edilizio per la volumetria abusiva ricavata dalla parziale chiusura del terrazzino interno e per la tramezzatura realizzata a chiusura del bagno ricavato abusivamente sul terrazzino.**

Risulta l'agibilità per avvenuta formazione del silenzio - assenso.

b) Catastale:

L'immobile non è conforme catastalmente perché alla planimetria catastale depositata al catasto fabbricati del comune di Bari, a causa della chiusura del terrazzino interno e della difformità della distribuzione interna dell'abitazione.

5) ESTREMI DI PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto al debitore e sua moglie con atto di compravendita del 10.11.2010, numero di repertorio 528970/31500, trascritto a Bari il 15.11.2010 ai nn. 51345/32390 dalla sig.ra XXXXXXXXXXX XXXX.

Alla suindicata XXXXXXXXXXX XXXX quanto sopra è pervenuto in virtù' dei seguenti titoli:

- atto di compravendita per notar CASTELLANETA TERESA del 22/10/2008, rep. 44570/7873, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì' 10/11/2008 ai nn. 53413/35888 con il quale

XXXXXXXXXX XXXX acquista la quota di 1/2 di Piena Proprieta' da XXXXXXXXXXX XXXX nato a BARI il 30/04/1969;

- atto di compravendita per notar TATARANO MARIA CHIARA del 21/07/1998, rep. 1859/825, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì' 22/07/1998 ai nn. 23422/16642 con il quale

XXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXX acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprieta' ciascuno da XXXXXXXXXXX XXXX nato a BARI il 18/01/1951.

6) DIRITTI REALI:

- XXXXXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bari il 02.12.1965 proprietà ½ in regime di comunione di beni con XXXXXXXXXXX XXXXXX;

-XXXXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bari il 05.11.1968 proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX XXXXXX (Allegato 7).

7) PIGNORAMENTO IMMOBILEARE trascritto il 12.06.2024, numero di repertorio 5171, del 25.05.2024 ai nn.22365/28999 (Allegato 13)

8) PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 152.300,00 (VENDITA IMMOBILEARE NON SOGGETTA AD IVA).

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Appartamento posto al 3 piano su piano terra, all'interno dell' edificio condominiale con portone d'ingresso su via Durazzo 16 a Bari, nel quartiere umbertino Madonnelle (Allegato 6).

In catasto fabbricati di Bari al foglio 98, particella 409, subalterno 14, categoria A/2.

Confina con via Durazzo, vano scala e cortile interno.

Consistenza:

- Superficie lorda coperta autorizzata e non autorizzata: mq. 96;
- Superficie lorda coperta non autorizzata: mq. 7,00 circa;
- superficie balconi: mq. 2,56 + mq. 2,22 = mq.4,78.

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile oggetto della presente relazione è composto da abitazione al 3 piano su piano terra all'interno di un edificio condominiale risalente alla fine del 1800, primi anni del 1900.

L'immobile è posto nel quartiere umbertino Madonelle a Bari.

L'accesso avviene dal portone condominiale su via Durazzo n.16 (Allegato 11 foto n.1,2).

Salendo la scala condominiale in marmo di Carrara si giunge al ballatoio di terzo piano su cui si trovano gli accessi a due appartamenti; più precisamente, dalla porta a sinistra di chi sale, cioè quella blindata, si entra nell'abitazione oggetto di perizia (Allegato 11 foto n.3,4,5).

Il vano ingresso (Allegato 11 foto n.6) disimpegna le due camere da letto (Allegato 11 foto n.7, 8), il ripostiglio (Allegato 11 foto n.9) ed il soggiorno (Allegato 11 foto n.10,11); da quest'ultimo si attraversa il disimpegno con cucina e bagno (Allegato 11 foto n.12,13,14). Nell'appartamento sono presenti due balconi con affaccio sul prospetto principale (Allegato 11 foto n.15,16).

L'abitazione si sviluppa per una superficie lorda coperta di mq.96 a cui si aggiunge la superficie di mq. 4,78 dei due balconi. Ha un'altezza utile interna h.3,40 ad eccezione delle due camere da letto che, essendo controsoffittate, son alte m 2,80 (Allegato 11 foto n.17).

Il bagno ha il soffitto ad h.2,22 dal pavimento (Allegato 11 foto n.18); al di sopra è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal disimpegno con ingresso dalla botola posta sulla porta del bagno (Allegato 11 foto n.19).

SUPERFICI NETTE COPERTE

Cucina- pranzo	Soggiorno	Letto 1	Letto 2	Bagno	Ripostiglio	ingresso	disimpegno
mq. 11,30	mq.15,96	mq. 18,37	mq. 12,74	mq. 4,80	mq. 5,76	Mq.9,32	Mq.4,37



SUPERFICIE SCOPERTA

Balcone 1	Balcone 2
mq. 2,56	Mq. 2,22

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso del primo sopralluogo e riportato nelle tre planimetrie prodotte dalla ctu (Allegato 10: planimetrie rilevate).

Si evidenzia che la porzione del disimpegno e del bagno sono stati ricavati dalla chiusura non autorizzata del terrazzino interno a livello dell'appartamento.

L'abitazione è pavimentata con piastrelle di ceramica o gres porcellanato formato cm.40x40 effetto marmo di colore chiaro in tutti i vani (Allegato 11, foto n.20), tranne nel bagno dove il pavimento è in ceramica o gres porcellanato nero striato di bianco, mentre il rivestimento arriva ad altezza 2,00 circa ed è anch'esso in piastrelle di ceramica bianca con fascia terminale nera striata di bianco (Allegato 11, foto n.21,22). La cucina sulle pareti è parzialmente rivestita con mattoni in ceramica chiara fino ad h. 2,00; il restante muro è intonacato (Allegato 11, foto n.13). Nella cucina è posizionata la lavatrice.

Le porte interne sono laminate lisce effetto legno color noce con maniglie ed accessori ottonati: sono tutte a battente, ad eccezione di quella del bagno che è scrigno (Allegato 11 foto n.19,30).

Le finestre sono in alluminio bianche con vetro camera; soltanto le due delle camere da letto hanno le persiane marrone anch'esse in alluminio (Allegato 11 foto n.24,25,26). Nel disimpegno a servizio di cucina e bagno l'infisso è di colore bianco protetto esternamente da tende da sole (Allegato 11, foto n.12,27).

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognante e di impianto elettrico. Gli split alimentati elettricamente, sono posizionati in tutte le stanze e riscaldano e raffrescano tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno riscaldato con termo arredo elettrico (Allegato 11 foto n.28). L'appartamento non è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.

L'impianto elettrico è autonomo e sembra essere a norma; monta pulsanti e placche tipo living biticino dorato (Allegato 11, foto n.29).

L'abitazione risulta ristrutturata di recente. E' in buone condizioni di rifinitura e manutenzione.

La struttura dell'intero edificio è in murature portanti di pietra o tufo.

Il palazzo è sprovvisto di ascensore.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita del 10.11.2010 (Allegato 9), ma la ctu ritiene che esso risalga alla fine del 1800 o primi anni del 1900.

Dalla planimetria catastale del 15.07.1943 e dal sopralluogo effettuato in loco dalla ctu, l'appartamento **non è risultato conforme sotto il profilo edilizio per la porzione di volumetria non autorizzata** ricavata dalla chiusura del terrazzino interno a livello dell'abitazione in cui sono stati realizzati il bagno ed il disimpegno e **per la modifica della distribuzione degli spazi interni** (Allegato 6).

Catasto:

L'immobile è accatastato al catasto fabbricati del comune di Bari, al foglio 98, particella 409, subalterno 14, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq.88 - totale escluse aree scoperte mq.84, rendita €. 755,32 (Allegato 5).

- E' intestato XXXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bari il 02.12.1965 proprietà ½ in regime di comunione di beni con XXXXXXXXX XXXXXX;
- XXXXXXXXX XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX nata a Bari il 05.11.1968 proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXX (Allegato 7).

L'appartamento è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata, a causa della difformità nella distribuzione interna, ed alla chiusura del terrazzino interno.

COSTI PER SANARE LE OPERE RICONTRATE IN DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.

Come precedentemente scritto, la porzione di volumetria ricavata dalla chiusura del terrazzino interno dell'abitazione è abusiva.

Dai conteggi fatti dalla ctu, la superficie netta del disimpegno e del bagno non autorizzati è di mq. 7,00. Il decreto salva casa 2024 ha introdotto nuove percentuali di tolleranze costruttive. In particolare, per le abitazioni fino a mq.100 di superficie, tale tolleranza viene calcolata nella misura del 5% della superficie netta assentita.

Trattandosi di un vecchio edificio, lo stato legittimo la ctu lo ha desunto dalle informazioni catastali di primo impianto; la superficie assentita è stata ricavata dalla planimetria catastale risalente al 15.07.1943 ed è di mq.74,60.

Si procede al calcolo della superficie di tolleranza, ed al conteggio della porzione di superficie da demolire, così come visualizzato nella planimetria allegata (Allegato 6):

- Superficie netta assentita: mq 74,60
- Tolleranza del 5% di mq 74,50 = mq 3,73
- Superficie abusiva: mq 7,00
- Calcolo superficie da demolire:
 $\text{mq } 7,00 - \text{mq } 3,73 = \text{mq } 3,27$

La superficie da demolire è di mq.3,27.

I costi di demolizione di porzione del bagno e parte del disimpegno sono stati quantificati secondo gli importi elencati nel LISTINO PREZZI REGIONALI 2023 della Regione Puglia così come segue:

E 02.04

Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, etc., in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico su automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

E 02.04b - valutata per la cubatura effettiva delle parti demolite, eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici mc € 262,00

-solaio bagno ripostiglio

Mq 3,80 x 0,25 = mc 2,63 x € 262,00 =

€ 689,06

E 02.05 Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare:

E 02.05a muratura in mattoni €/mc 158,40

Mc (1,65 x 0,30 x 1,20) = mc 0,60 x €/mc 158,40 =

€ 95,00

E 02.06 Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare:

E 02.06a muratura in mattoni pieni €/mq 10,61

Mq (2,35 x 3,40) = mq.7,99 x €/mq 10,61 = € 84,77

E 02.85 Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi €/mq 23,17

Mq (2,80 x 2,30) x € 23,17 = € 149,21

E 02.86 Rimozione di sola superficie vetrata compreso lo stucco fermavetro o i regoletti in legno e metallo €/mq 15,67

Mq (2,80 x 2,20) x € 15,67 = € 96,52

-Rimozione di corpi scaldanti compreso ogni onere e magistero per chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico, rimozione di mensole, trasporto a rifiuto e quanto altro occorre:

E 02.88 radiatori in ghisa e/o in alluminio:

E 02.88a fino a 6 elementi, per radiatore cad 10,51

n.1 € 10,51

- E 02.90 Rimozione di apparecchi sanitari comprese le relative opere murarie e idrauliche e l'accatastamento del cantiere:

E 02.90a piatto doccia cad € 60,59 € 60,59

E 02.90c vaso igienico (WC) cad € 76,26 € 76,26

E 02.90d bidet cad € 66,86 € 66,86

E 02.90e lavabo singolo su mensola cad € 43,88 € 43,88

E 02.90g scaldabagno elettrico cad € 61,83 € 61,83

E 02.90h cassetta alta di scarico cad € 21,50 € 21,50

- E 02.91 Rimozione di plafoniera per lampade ad incandescenza, con copertura in vetro o policarbonato, inclusi gli oneri della rimozione dei sostegni a muro o a soffitto e l'avvicinamento al luogo di deposito nell'ambito del cantiere, escluso l'onere di carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata cad € 9,04

n.1 € 9,04



- E 02.96 Rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione:

E 02.96a tubazioni di impianto idrico € 3,46

$m (2 \times 2,35 + 1 \times 1,5 + 2) \times € 3,46 =$ € 28,37

E 02.96b tubazioni di scarico fino a 10 cm di Ø € 4,33

$m (2,35 + 1 + 1,50) \times € 4,33 =$ € 21,00

E 02.97 Rimozione di rubinetterie, saracinesche, apparecchi di intercettazione vari, compreso opere murarie:

E 02.97a rubinetto singolo sino al Ø 3/4" cad 5,00

n.3 € 15,00

E 02.97b gruppo di rubinetti sino al Ø 3/4" cad 6,33

n.1 € 6,33

- E 02.106 Rimozione di apparecchiature elettriche all'interno o all'esterno di fabbricati, per impianti "tipo civile" a vista o incassati, compresi tutti gli accessori quali supporti, placche etc., la cernita dell'eventuale materiale di recupero, l'avvicinamento al luogo di deposito indicato nell'ambito del cantiere, per gruppo di dispositivi alloggiati in scatola:

E 02.106a da 1-3 posti cad 3,52

n.2 € 7,04

- E 06.24 Muratura realizzata con blocchi in laterizio alleggeriti in pasta con percentuale di foratura 45% e fori per l'alloggiamento delle armature verticali, per murature portanti sismiche armate a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature, acciaio d'armatura e quanto altro occorre a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte:

E 06.24b 21 x 19 cm, spessore 30 cm €/mq 144,58

$Mq (3,45 + 0,95) \times h.3,40 = mq. 14,96 \times €/mq 144,58 =$ € 2.162,91

E 16.35 Rivestimento per esterni con pittura acrilica al quarzo in dispersione acquosa monocomponente, data in due mani previa mano di fissativo acrilico ad acqua, da pagarsi a p/arte

€/mq 10,20

$Mq 14,96 \times €/mq 10,20 =$ € 152,59



E 16.36 Finitura colorata per pareti interne o esterne e sistemi a cappotto, a base di resine acriliche in soluzione acquosa, polveri diatomeiche e puro sughero in granulometria selezionata e controllata, applicata mediante spatola metallica liscia per spessore medio di 2 mm €/mq 22,88

Mq 14,96 x €/mq 22,88 = € 342,28

Totale € 4.200,55

Al totale dei lavori a farsi per le demolizioni delle opere non autorizzate e non sanabili di € 4.200,55 (tale importo è comprensivo del costo di realizzazione della nuova muratura esterna a chiusura della volumetria conforme) si sommerà il costo per l'analisi chimica, per lo smaltimento dei rifiuti ed il trasporto a rifiuto dei materiali non compresi nelle voci sopra elencate, di circa € 200,00.

Per **regolarizzare urbanisticamente** l'abitazione, il costo previsto per demolizioni, realizzazione di nuova muratura esterna, trasporto a rifiuto ed analisi chimica delle macerie è in totale di € 4.200,55 + € 200,00 cioè **€ 4.400,55**, oltre oneri come per legge.

La diversa distribuzione interna dell'appartamento sarà sanata con una CILA in sanatoria all'ufficio tecnico del comune di Bari, con pagamento della sanzione di € 1.000,00 e dei diritti di segreteria di € 85,00. Al tecnico che preparerà e depositerà la CILA in sanatoria verrà corrisposta la somma di € 1000,00 oltre accessori come per legge.

Seguirà la variazione catastale tramite DOCFA, con cui si **regolarizzerà catastalmente** la diversa distribuzione interna, per un costo totale di circa 700,00 euro, compresi di prestazioni professionali e spese vive.

Il totale delle spese per regolarizzare e rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'immobile è di € 4.400,55 + 1.000,00 + 85,00 + 1.000,00 + 700,00 = € 7.185,55.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI E PAGAMENTI INSOLUTI.

Le spese condominiali ammontano ad € 48,00 mensile a cui va aggiunta la quota della spesa dell'acqua.

Al 24/10/2024 risulta una **situazione debitoria** di € 734,41 + € 72,40 per un totale di **€ 806,81** (Allegato 15).

ESTREMI DI PROVENIENZA

L'immobile risulta di proprietà dei coniugi XXXXXXXX XXXXXX nato a BARI il 02/12/1965 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX eXXXXXXXX XXXXXX nata a BARI il 05/11/1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, a loro pervenuto per acquisto fattone da XXXXXXXX XXXX nata a BARI il 08/12/1969, in virtù di atto di compravendita per notar REBOLI FRANCESCO del 10/11/2010, rep.528970/31500, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 15/11/2010 ai nn. 51345/32390.

Alla suindicata XXXXXXXX XXXX quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita per notar CASTELLANETA TERESA del 22/10/2008, rep. 44570/7873, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 10/11/2008 ai nn. 53413/35888 con il quale XXXXXXXX XXXX acquista la quota di 1/2 di Piena Proprietà da XXXXXXXX XXXX nato a BARI il 30/04/1969;

* atto di compravendita per notar TATARANO MARIA CHIARA del 21/07/1998, rep. 1859/825, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 22/07/1998 ai nn. 23422/16642 con il quale XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno da XXXXXXXX XXXX nato a BARI il 18/01/1951.

RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente all'immobile oggetto di stima catastalmente individuato al fg.98, p.lla 409 sub 14, nel ventennio antecedente al pignoramento del 12.06.2024 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

1. TRASCRIZIONE del 22/07/1998 - Registro Particolare 16642 Registro Generale 23422
Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 1859 del 21/07/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 22/07/1998 - Registro Particolare 4539 Registro Generale 23423
Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 1860 del 21/07/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:



1. Comunicazione n. 8959 del 22/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/11/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 23/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 13/03/2004 - Registro Particolare 8679 Registro Generale 12412

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 23/46 del 19/05/2000

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 24/10/2008 - Registro Particolare 9041 Registro Generale 50458 Pubblico

ufficiale CASTELLANETA TERESA Repertorio 44572/7875 del 22/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 9534 del 10/11/2008

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 7468 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare 35888 Registro Generale 53413

Pubblico ufficiale CASTELLANETA TERESA Repertorio 44570/7873 del 22/10/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare 9534 Registro Generale 53414

Pubblico ufficiale CASTELLANETA TERESA Repertorio 44572/7875 del 22/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9041 del 2008

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7469 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 15/11/2010 - Registro Particolare 32390 Registro Generale 51345
Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528970/31500 del 10/11/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 15/11/2010 - Registro Particolare 11996 Registro Generale 51346
Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528971/31501 del 10/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

9. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 7468 Registro Generale 55398
Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528972/31502 del 10/11/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9041 del 2008

10. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 7469 Registro Generale 55399
Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528972/31502 del 10/11/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9534 del 2008

11. TRASCRIZIONE del 12/06/2024 - Registro Particolare 22365 Registro Generale 28999
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 5171 del 25/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

- TRASCRIZIONE del 12/06/2024 - Registro Particolare 22365 Registro Generale 28999
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 5171 del 25/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 15/11/2010 - Registro Particolare 11996 Registro Generale 51346
Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528971/31501 del 10/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile che complessivamente ammontano ad € 7.185,55, oltre accessori ed iva come per legge. Relativamente alla situazione debitoria condominiale, l'aggiudicatario dovrà coprire tutte le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione (articolo 63, comma 4, delle Disposizioni Attuative del Codice Civile).

STIMA DEL BENE

Per la valutazione dell'immobile oggetto di perizia, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2024 (Allegato 14). Nella valutazione si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione, della posizione centrale nella città di Bari. Si è inoltre considerato il particolare momento del mercato immobiliare, abbastanza fermo e caratterizzato dall'aumento dei mutui e del costo delle materie prime per la costruzione e ristrutturazione degli immobili.

Ciò premesso la scrivente CTU:

- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;

- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell'immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso i vari uffici;
- valutata l'offerta di IMMOBILE simili nel comune di Bari;

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile la cui superficie commerciale viene calcolata attribuendo i seguenti coefficienti di differenziazione.

Superficie coperta:

- appartamento coefficiente pari a 1,1 (media fra fattori negativi e positivi dell'immobile) perché è ubicato al terzo piano su piano terra senza ascensore, ma risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, per le buone rifiniture, per gli ambienti con soffitti alti illuminati ed arieggiati da fonte diretta, per l'ubicazione nella zona centrale di Bari;

Superficie scoperta

- Ai 2 balconi è stato attribuito coefficiente differenziazione pari a 0.5 perché ben rifiniti, prospicienti la strada principale.

Di seguito si procederà al calcolo della superficie commerciale conforme dell'abitazione, quella cioè in cui è stata calcolata la tolleranza costruttiva del 5% così come da decreto salva casa 2024 per abitazioni fino a mq.100 di superficie, ed è stata prevista la demolizione della volumetria non sanabile.

Superficie conforme:

- Superficie netta assentita: mq 74,60
- Tolleranza del 5% di mq 74,50 = mq 3,73

Totale superficie netta coperta conforme:

$$\text{mq } 74,60 + \text{mq } 3,73 = \text{mq } 78,33$$

Totale superficie lorda coperta conforme

$$\text{Mq. } 78,33 + 10\% \text{ murature} = \text{mq. } 86,16$$

Totale superficie da demolire:

- Superficie abusiva: mq 7,00
- Tolleranza del 5% di mq 74,50 = mq 3,73

$$\text{mq } 7,00 - \text{mq } 3,73 = \text{mq } 3,27$$



Computo della superficie commerciale dell'appartamento

Descrizione	superficie lorda conforme (mq)	coefficiente differenzaz.	superficie commerciale (mq)
-------------	-----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Abitazione	86,16	1,1	94,77
------------	-------	-----	-------

(sup. coperta)

Balconi	12,08	0,5	4,78
---------	-------	-----	------

(sup. scoperta)

Totale			mq 99,55
--------	--	--	----------

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq 99,55 di superficie commerciale conforme.**

Attribuendo il valore di € 1.800,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq } 99,55 \times \text{€ } 1.800,00/\text{mq} = \text{€ } 179.190,00$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 152.311,50, cioè € **152.300,00** in cifra tonda.

CONCLUSIONI

Lotto unico

Il valore stimato del lotto unico composto da abitazione a piano terzo su piano terra (piano 4 catastale) catastalmente individuato nel comune di Bari al fg.98, p.lla 409 sub 14, è di € 179.190,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € **152.300,00** in cifra tonda.

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

Per regolarizzare le difformità edilizie e catastali rilevate, la spesa prevista è di € **7.185,55** oltre iva ed accessori come per legge.



La situazione debitoria con il condominio è di € 806,81; l'aggiudicatario dovrà coprire tutte le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione.



A conclusione della presente relazione, la sottoscritta CTU, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatale, ritiene il valore così determinato il più possibile rispondente alle aspettative di mercato su cui il bene verrà collocato.

La presente relazione di stima consta di n.18 pagine, esclusi gli allegati.



Gioia del Colle, 4 dicembre 2024.

la C.T.U.

arch. Esmeralda COLUCCI

