

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Clemente Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.250,00	19

All'udienza del 26/04/2024, il sottoscritto Arch. Clemente Antonio, con studio in Via V. Lavigna, 15 - 70022 - Bari (BA), email antonioarc@live.it, PEC antonioarc@pec.it, Tel. 3280003718, Fax 080 9681157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 29, piano 2 (Coord. Geografiche: 41,11291 - 16,69476)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 29, piano 2

DESCRIZIONE

La proprietà, sita a Bitonto alla via Massimo D'Azeglio n. 29, è costituita da un'abitazione di circa 158,00 mq commerciali e circa 24 mq di balconi, posta al piano secondo di un fabbricato composto da 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Il contesto nel quale è inserita è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, si trova a circa 700 mt dal centro storico di Bitonto e a circa 600 mt dalla stazione ferroviaria. Nelle vicinanze sono presenti attività per i beni di prima necessità e strutture per il divertimento e per il culto religioso. Discreta la possibilità di parcheggio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La quota pignorata indicata nell'atto di pignoramento è pari ad 1/2 della nuda proprietà mentre nella nota di trascrizione del predetto pignoramento è erroneamente indicata la quota intera di nuda proprietà come somma delle due mezze quote relative agli eredi, pertanto necessita un aggiornamento della nota di Trascrizione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Uso 1/1)

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

- (Nuda proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina a Sud con via M. D'Azeglio, ad Est, a Ovest e a Nord con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,3	7,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 629, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Piano 2
Dal 10/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 629, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 604,25 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 17/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 629, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 165 mq Rendita € 604,25 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	629	8		A2	2	6	165 mq	604,25 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (variante n.128/01) per via di una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta all'assenza, di fatto di due aperture sul muro perimetrale a Nord/Est, di un rimpello nel wc della veranda, della diversa forma della veranda stessa ed alla presenza di una veranda, posta a Nord/Ovest, creata tramite l'installazione di infissi (All. 7 "RILIEVO").

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna è necessario un frazionamento ed aggiornamento catastale previa richiesta di sanatoria come disposto dall'Art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.-"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale (All. 7 "Rilievo").

La veranda costituisce un aumento di volumi non autorizzato pertanto dovrà essere eliminata, attraverso lo smontaggio degli infissi atto a ripristinare lo stato di progetto assentito, con una spesa pari ad € 1.500,00.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Le superfici commerciali di ambienti accessori o aree accessorie e/o di pertinenza sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto assente la registrazione dell'impianto al catasto regionale degli impianti.

La quota pignorata indicata nell'atto di pignoramento è pari ad 1/2 della nuda proprietà mentre nella nota di trascrizione del predetto pignoramento è erroneamente indicata la quota intera di nuda proprietà come somma delle due mezze quote relative agli eredi, pertanto necessita un aggiornamento della nota di Trascrizione.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà è risultata essere in buono stato di conservazione, considerate le finiture interne ed esterne e gli impianti, funzionanti, pur senza dichiarazione di conformità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà, posta in via Massimo D'Azeglio n. 29, a Bitonto-Ba, fa parte di un fabbricato di n.7 piani fuori terra ed uno interrato con struttura a travi e pilastri in c.a., e solai latero-cementizi. La facciata esterna del fabbricato è risultata intonacata e tinteggiata con tonalità di colore grigio, il piano terra è rivestito con lastre di travertino. L'appartamento è esposto su 2 lati a Nord/Ovest e a Sud/Ovest, si sviluppa lungo questo stesso asse, occupa una superficie di circa 158,00 mq commerciali, più circa 24 mq di balconi. E' composto da un ingresso e da un disimpegno che attraversa tutta l'abitazione, da Nord/Est, dove termina in corrispondenza di un ripostiglio, a Sud/Ovest dove un primo ambiente fa da filtro al soggiorno dotato di balcone che si affaccia su via M. D'Azeglio. Sul lato opposto il disimpegno serve, in ordine, la cucina, il bagno e le due camere da letto, tutte esposte attraverso un balcone comune che si affaccia in un cortile interno. Le superfici verticali ed orizzontali sono intonacate e tinteggiate di bianco, i pavimenti di tutta l'abitazione sono in lastre quadrate di cotto con tonalità chiara, bagno e cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica decorata, gli infissi sono metallici con vetro singolo. L'impianto termico, l'impianto elettrico, ed idro-fogna sono risultati funzionanti pur senza dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1978 al 04/11/2011	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARPINELLI AMELIA	13/11/1978	10123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede BARI	01/12/1978	20632	

Dal 04/11/2011 al 14/10/2014	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACQUAVIVA PIETRO	04/11/2011	31	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2014 al 17/05/2024	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO - RECUPERO ESITO E/12 Voltura n. 1241.1/2015			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE Sede BARI	14/10/2014	19788	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Situazione degli intestati dal 14/10/2014

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** (7) Uso 1/1

2 **** Omissis **** (3) Abitazione

3 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

4 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 14/10/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BARI (BA) Repertorio n. 19788 - RECUPERO ESITO E/12 Voltura n. 1241.1/2015 - Pratica n. BA0020440 in atti dal 19/01/2015.

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

- 1 **** Omissis **** (3) Abitazione fino al 14/10/2014
2 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 14/10/2014
3 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 fino al 14/10/2014

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/11/2011 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA Sede PALO DEL COLLE (BA) Repertorio n. 31 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 32977 registrato in data 07/11/2011 - ERR. CRONOST. - ALL. 9077/2012 Voltura n. 708.1/2012 - Pratica n. BA0009114 in atti dal 11/01/2012.

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

- 1 **** Omissis **** (3) Abitazione fino al 04/11/2011
2 **** Omissis **** (8) Usufrutto 2/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
3 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
4 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
5 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 04/11/2011
6 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/4 fino al 04/11/2011

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/2011 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA PIETRO Sede PALO DEL COLLE (BA) Repertorio n. 31 - TRASCR. 30567/2011 Voltura n. 584.1/2012 - Pratica n. BA0007871 in atti dal 10/01/2012.

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

- 1 **** Omissis **** (3) Abitazione fino al 04/11/2011
2 **** Omissis **** (8) Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
3 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
4 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 04/11/2011
5 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/11/2011

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/2011 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA PIETRO Sede PALO DEL COLLE (BA) Repertorio n. 31 - TRASCR. 30566/2011 Voltura n. 583.1/2012 - Pratica n. BA0007810 in atti dal 10/01/2012.

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

- 1 **** Omissis **** (8) Usufrutto 2/4 fino al 04/11/2011
2 **** Omissis **** (3) Abitazione fino al 04/11/2011
3 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
4 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
5 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/4 fino al 04/11/2011
6 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 04/11/2011

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/2011 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA PIETRO Sede PALO DEL COLLE (BA) Repertorio n. 31 - TRASCR. 30567/2011 Voltura n. 35105.1/2011 - Pratica n. BA0652742 in atti dal 29/12/2011.

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

- 1 **** Omissis **** (8) Usufrutto 2/4 fino al 04/11/2011
2 **** Omissis **** (3) Abitazione fino al 04/11/2011
3 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011
4 **** Omissis **** (2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 04/11/2011
5 **** Omissis **** (1) Proprieta' 2/4 in regime di comunione dei beni fino al 04/11/2011

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/2011 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA PIETRO Sede PALO DEL COLLE (BA) Repertorio n. 31 - TRASCR. 30566/2011 Voltura n. 35103.1/2011 - Pratica n. BA0652719 in

atti dal 29/12/2011.

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** (3) Abitazione fino al 04/11/2011

2 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011

3 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/11/2011

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/11/2011 - AP Sede BARI (BA)

Registrazione n. 32977 registrato in data 07/11/2011 - RETT. TRASCRIZIONE 30566/2011 Voltura n.

34473.1/2011 - Pratica n. BA0644975 in atti dal 21/12/2011.

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/11/2011

2 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/4 fino al 04/11/2011

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/11/2011 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA PIETRO Sede PALO DEL COLLE (BA)

Repertorio n. 31 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 30567.1/2011 - Reparto PI di BARI in atti dal 09/11/2011.

Situazione degli intestati dal 13/11/1978

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/11/2011

2 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/11/2011

DATI DERIVANTI DA Atto del 13/11/1978 Pubblico ufficiale CARPINELLI AMELIA Sede BITONTO (BA)

Repertorio n. 10123 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 20632 registrato in data 01/12/1978 - VENDITA

- ALLINEAM. NUM. 309160 DEL 2009 Voltura n. 1419.1/1978 - Pratica n. BA0321828 in atti dal 29/06/2009

Situazione degli intestati dal 01/03/1991

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/11/1978

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE in atti dal 01/03/1991.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 30/06/2023

Reg. gen. 32042 - Reg. part. 24233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 09/11/2011 - Registro Particolare 30566 Registro Generale 46184 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA PIETRO Repertorio 31/23 del 04/11/2011 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5388 del 15/09/2020 (INEFFICACIA RELATIVA) 2. TRASCRIZIONE del 09/11/2011 - Registro Particolare 30567 Registro Generale 46185 Pubblico ufficiale ACQUAVIVA PIETRO Repertorio 31/23 del 04/11/2011 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. 3. TRASCRIZIONE del 03/11/2014 - Registro Particolare 26820 Registro Generale 35438 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 0 del 20/10/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. 4. TRASCRIZIONE del

22/12/2014 - Registro Particolare 33713 Registro Generale 44003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 19788/2014 del 14/10/2014 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI. Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 13189 del 26/05/2020 5. TRASCRIZIONE del 22/03/2016 - Registro Particolare 8784 Registro Generale 12106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 16441 del 02/03/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ATTO DI INTERVENTO ADESIVO NEL GIUDIZIO R.G.16130/2014 PER REVOCA ATTI. 6. TRASCRIZIONE del 22/04/2016 - Registro Particolare 12767 Registro Generale 17528 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 16130 del 25/03/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. 7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/05/2020 - Registro Particolare 13189 Registro Generale 18706 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 19788/2014 del 14/10/2014 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 33713 del 2014

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. del Comune di Bitonto l'immobile ricade in zona omogenea "B1" e "DH Delimitazione zona con H max edifici 21m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 200/73 del 21/12/1973.
- Variante n. 128/01.
- ABITABILITA' 17/06/1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (variante n.128/01) per via di una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta all'assenza, di fatto di due aperture sul muro perimetrale a Nord/Est, di un rimpello nel wc della veranda, della diversa forma della veranda stessa ed alla presenza di una veranda, posta a Nord/Ovest, creata tramite l'installazione di infissi (All. 7 "RILIEVO").

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna è necessario un frazionamento ed aggiornamento catastale previa richiesta di sanatoria come disposto dall'Art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.-

"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale (All. 7 "Rilievo").

La veranda costituisce un aumento di volumi non autorizzato pertanto dovrà essere eliminata, attraverso lo smontaggio degli infissi atto a ripristinare lo stato di progetto assentito, con una spesa pari ad € 1.500,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 29, piano 2

La proprietà, sita a Bitonto alla via Massimo D'Azeglio n. 29, è costituita da un'abitazione di circa 158,00 mq commerciali e circa 24 mq di balconi, posta al piano secondo di un fabbricato composto da 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Il contesto nel quale è inserita è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, si trova a circa 700 mt dal centro storico di Bitonto e a circa 600 mt dalla stazione ferroviaria. Nelle vicinanze sono presenti attività per i beni di prima necessità e strutture per il divertimento e per il culto religioso. Discreta la possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 629, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 85.676,15

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Luglio 2024) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: Futura Immobiliare - GAP real estate di Andrea De Sario S.A.S & c Bitonto - BA, Affiliato Tecnocasa Immobiliare San Francesco, Via Giacomo Matteotti, 48, 70032 Bitonto BA, Garofalo immobiliare, Via Giuseppe Mazzini, 174, 70032 Bitonto BA e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	188,00	€ 1 484,04	€ 279 000,00
IMM. "B"	95,00	€ 1 568,42	€ 149 000,00
IMM. "C"	190,00	€ 1 368,42	€ 260 000,00
IMM. "D"	166,00	€ 1 566,27	€ 260 000,00
SOMMA SUP.	639,00	€ 5 987,15	€ 948 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1 483,57	
VALORE OMI		1400-1800	
MEDIA DEI DUE VALORI			
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	165,00		€ 244 789,05

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 165,00 *1483,57 = € 244.789,05 ovvero € 244.790,00, i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1400-1800 si è deciso dunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio. La quota messa in vendita è pari al valore di 1/2 della nuda proprietà calcolata sull'età dell'usufruttuaria **** Omissis **** (76 anni), che vale € 171.352,30/2= € 85.676,15, come da calcolo allegato (All. 19). Pertanto la quota messa in vendita sarà pari ad € 85.676,15, in percentuale pari al 35 % del valore della proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bitonto (BA) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 29, piano 2	165,00 mq	1.483,57 €/mq	€ 244.789,00	35,00%	€ 85.676,15
Valore di stima:					€ 85.676,15

Valore di stima: € 85.676,15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vizi occulti	15,00	%
Spese regolarizzazione urbanistica e catastale considerate in percentuale pari alla quota in vendita (35%), $3000.00 \times 0,35 = € 1.050,00$	1050,00	€
Spesa ripristino stato assentito (smontaggio infissi veranda) considerata in percentuale pari alla quota in vendita (35%), $1.500.00 \times 0,35 = € 825$	525,00	€

Valore finale di stima: € 71.250,00

Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

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

Bari, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Clemente Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 11 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia omissis
- ✓ N° 13 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 14 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Titolo abilitativo + tavola di progetto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Sopralluogo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Estratti di matrimonio
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 19 Altri allegati - Calcolo nuda proprietà

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 29, piano 2
La proprietà, sita a Bitonto alla via Massimo D'Azeglio n. 29, è costituita da un'abitazione di circa 158,00 mq commerciali e circa 24 mq di balconi, posta al piano secondo di un fabbricato composto da 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Il contesto nel quale è inserita è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, si trova a circa 700 mt dal centro storico di Bitonto e a circa 600 mt dalla stazione ferroviaria. Nelle vicinanze sono presenti attività per i beni di prima necessità e strutture per il divertimento e per il culto religioso. Discreta la possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 629, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Bitonto l'immobile ricade in zona omogenea "B1" e "DH Delimitazione zona con H max edifici 21m".

Prezzo base d'asta: € 71.250,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.250,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 29, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 629, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	La proprietà è risultata essere in buono stato di conservazione, considerate le finiture interne ed esterne e gli impianti, funzionanti, pur senza dichiarazione di conformità.		
Descrizione:	La proprietà, sita a Bitonto alla via Massimo D'Azeglio n. 29, è costituita da un'abitazione di circa 158,00 mq commerciali e circa 24 mq di balconi, posta al piano secondo di un fabbricato composto da 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Il contesto nel quale è inserita è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, si trova a circa 700 mt dal centro storico di Bitonto e a circa 600 mt dalla stazione ferroviaria. Nelle vicinanze sono presenti attività per i beni di prima necessità e strutture per il divertimento e per il culto religioso. Discreta la possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato **** Omissis ****.		