STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

TRIBUNALE DI BARI

II^ SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 314/2020 R.G. **G.E.: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO**

procedimento promosso da

Intesa SanPaolo S.p.A. rappresentata da

Intrum Italy S.p.A. **Avv. Giorgio Costantino**

in danno di

xxxxxxxx xxxxxxxx + 1

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA "A + A1"

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE PIGNORATO
1) IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A + A1": **pag. 2**
2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.): **pag. 2**
   2.1) Descrizione del fabbricato condominiale: **pag. 2**
   2.2) Descrizione dell'appartamento al 2° piano ed al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano: "A": **pag. 6**
   2.3) Descrizione del locale soffitta sul lastrico solare: "A1": **pag. 10**
   2.4) Verifica della conformità degli impianti: **pag. 11**
   2.5) Superficie lorda dell'unità immobiliare: **pag. 12**
   2.6) Superficie commerciale dell'unità immobiliare: **pag. 12**
   2.7) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare: **pag. 13**
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: **pag. 14**
   3.1) Conformità dei dati catastali: **pag. 15**
4) CONFINI: **pag. 16**
SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE PIGNORATO
5) STATO DI POSSESSO: **pag. 17**
6) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: **pag. 15**
   6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: **pag. 24**
   6.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: **pag. 24**
7) ALTRE INFORMAZIONI: **pag. 26**
   7.1) Gravami da censo, livello o uso civico: **pag. 26**
   7.2) Caratteristiche del bene pignorato relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972: **pag. 26**
   7.3) Stato di occupazione del bene pignorato: **pag. 26**
   7.4) Attestato di Prestazione Energetica (APE): **pag. 27**
   7.5) Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020: **pag. 27**
8) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA: **pag. 27**
VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO
9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE (art. 568 c.p.c.): **pag. 32**
   9.1) Valore di stima: **pag. 35**
ALLEGATI: **pag. 36**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE PIGNORATO

1) - IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A + A1"

Appartamento per civile abitazione al 2° piano, con ingresso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale esterne, del fabbricato sito in Bitonto alla Via Maggiore Calamita n. 42, composto da tre vani ed accessori posti su due piani comunicanti tra loro tramite una scala a chiocciola circolare interna, in particolare al 2° piano vi sono vano ingresso, camera da letto e bagno, nonché al sottostante piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano vi sono soggiorno-pranzo-cucina e bagno della superficie totale di mq. 121. Dotato al 3° piano sul lastrico solare, di locale soffitta con tetto a due falde spioventi, con ingresso dal terrazzo condominiale, della superficie totale di mq. 30. In Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 49, p.lla 1589, sub. 12, l'appartamento, mentre al fg. 49, p.lla 1589, sub. 13 il locale soffitta.

Il sottoscritto per rispondere ai quesiti posti dal G.E. di seguito esplicita le risultanze della "due diligence" svolta in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché del "più probabile valore di mercato" determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

2) - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

2.1) Descrizione del fabbricato condominiale

Caratteristiche posizionali. Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento è sito Bitonto in Via Maggiore Calamita n. 42, strada che inizia da via Porta Robustina e termina su Piazzetta Margherita di Durazzo nel centro antico della città, in prossimità di Piazza Cattedrale, quest'ultima importante arteria turistica cittadina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

La zona è a ridosso del centro economico-commerciale cittadino, a sud-est della città a circa m. 800 dalla sede del Municipio, m. 1.200 dalla stazione delle Ferrovie del Nord Barese. E' sufficientemente servita da servizi commerciali essenziali (Commercio al dettaglio di beni di prima necessità), gli alti servizi sono ubicati nel centro economico-commerciale cittadino alla distanza di m. 500. La zona risulta poco rumorosa in seguito al modestissimo traffico veicolare, ma vi è difficoltà di parcheggio essendo la viabilità circostante costituita esclusivamente da strade strette.

<u>Caratteristiche intrinseche del fabbricato.</u> L'edificio è articolato in più fabbricati, infatti è composto da un corpo ad ovest prospiciente Via Maggiore Calamita, nonché un corpo di fabbrica a nord prospiciente la corte interna dove vi è una scala scoperta in pietra di accesso ai piani superiori. Entrambi sono costituiti da un piano terra con locali destinati a deposito e da due piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione.

In più a sud-est vi è un altro corpo di fabbrica prospiciente Vico Marcantonio Ingannamorte, che si ritiene realizzato in epoca successiva rispetto agli altri due fabbricati, infatti non ha i livelli di piano pari a questi ultimi, ed è anch'esso costituito da un piano terra e da due piani superiori, tutti destinati ad appartamenti per civile abitazione. L'edificio è privo di ascensore

Il fabbricato è realizzato con una struttura costituita da murature portanti, volte in muratura al piano terra e solai piani ferro-cemento ai piani superiori, la copertura è a terrazza praticabile.

L'edificio è dotato di sufficiente luminosità ed esposizione. Ha quattro prospetti esterni: uno che affaccia su Via Maggiore Calamita ad ovest **(cfr. all. foto 1)**, due laterali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

che affacciano su Vico Marcantonio Ingannamorte a sud e ad est **(cfr. all. foto 2)**, oltre uno a nord che affaccia su bassi fabbricati confinanti, nonché tre prospetti che affacciano sulla corte interna **(cfr. all. foto 3)**. Tutti i prospetti sono rivestiti con intonaco cementizio con finitura liscia e dotati di balconi con balaustra in profilati di ferro verniciato.

L'androne d'ingresso al fabbricato ha il portone a due ante a doghe in legno rovere **(cfr. all. foto 1)**, il pavimento è in lastre di pietra calcarea; le pareti sono dipinte con pittura traspirante. La scala di accesso al 1° piano è interna ad una rampa, mentre quella di accesso dal 1° al 2° piano è esterna dotata di balaustra in profilati di ferro tondo con corrimano in profilato piatto **(cfr. all. foto 3)**, mentre la scala di accesso dal 2° al 3° piano di copertura è interna **(cfr. all. foto 4)**.

Sia le rampe delle scale che il pavimento del pianerottolo al 2° piano di accesso all'unità immobiliare **(cfr. all. foto 5)**, sono rivestite in lastre di pietra calcarea.

In ordine alle <u>parti comuni del fabbricato</u>, nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Michele Allegretti di Bitonto del 06/12/1963 registrato a Bitonto il 17/12/1963 al n. 1297 e trascritto a Trani il 27/12/1963 al n. 50165, di acquisto dell'appartamento al secondo piano a favore di ....contro

(cfr. all. 36), si legge: *"i lastrici solari sovrastanti*

l'immobile come sopra acquistato dai coniugi

composto di tre vani a secondo piano l'uno all'altro retrostante: quelli corrispondenti al primo piano, e <u>precisamente quelli situati subito entrando sui medesimi, sono comuni con altri</u>; quelli attigui, e corrispondenti al secondo vano, si appartengono, invece all'immobile, e su di essi viene costituita servitù di accesso, per sciorinare i panni, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

favore dell'immobile a piano terra come sopra acquistato dai coniugi i quali, pertanto, per l'esercizio di tale diritto, avranno anche l'accesso dal portone comune; e quelli, infine, corrispondenti all'ultimo vano sono coperti da una tettoria o suppenna di pertinenza del proprietario del sottostante piano terra sig. il quale ha l'accesso, peraltro, anch'egli dal detto portone comune".

Sostanzialmente la parte di lastrico solare comune a tutti proprietari dell'immobile è quella a sinistra uscendo dal torrino scala, sovrastante il pianerottolo di accesso agli appartamenti al 2° piano, nonché l'appartamento confinante con ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge dalle scale ubicati al secondo piano **(cfr. all. foto 19)**.

In ordine alla <u>data di ultimazione del fabbricato</u>, nell'atto di vendita ed obbligo a rogito del Notaio Francesco Paolo Losito di Bitonto del 12/09/1913 registrato a Bitonto il 02/10/1913 al n. 268 e trascritto a Trani il 23/09/1913 al n. 18083, di acquisto dell'appartamento al secondo piano, a favore di contro **(cfr. all. 39)**, a pag. 2 si legge: *"obbligandosi esso acquirente di rispettare e riconoscere tutti i diritti e privilegi inerenti al primo piano di detta casa acquistata dalla Signora coll'atto rogato dal defunto Notaio Gaetano Galiani il dieci febbraio milleottocentonovantaquattro".*

In più sempre a pag. 2 si legge: *"Pervenuta ad esso venditore a mezzo l'atto di divisione rogato da me notaio il trenta ottobre millenovecentododici"*

Per cui il 1° piano del fabbricato risulta realizzato prima dell'anno 1894, mentre il 2° piano prima dell'anno 1912.

<u>**Stato di conservazione e manutenzione:** le parti comuni del fabbricato, sia interne</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

che esterne, sono dotate di rifiniture di qualità commerciale media e si presentano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione; infatti, sui prospetti della corte interna sono presenti distacchi d'intonaco. Il fabbricato è privo di ascensore".

2.2) Descrizione dell'appartamento al 2° piano ed al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano "A"

L'appartamento per civile abitazione oggetto di stima, come si evince dalle piante di rilievo denominate Tavola 1 e Tavola 2 **(cfr. all. 23-24)**, è composto da tre vani ed accessori, posti su due piani comunicanti tra loro tramite una scala a chiocciola circolare interna, in particolare al 2° piano vi sono il vano ingresso, la camera da letto ed il bagno, mentre al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano vi sono la cucina-soggiorno-pranzo ed il bagno.

L'appartamento ha il soffitto a diverse altezze dal pavimento, infatti al 2° piano l'ingresso è h=m. 4,00, mentre la camera da letto è h=m. 2,90; inoltre al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano, il soggiorno-pranzo è h=m. 2,55, mentre la cucina è h=m. 2,25, inoltre è dotato delle seguenti rifiniture:

a) Vano ingresso al 2° piano: la porta d'ingresso all'appartamento, a due battenti con specchiatura cieca, è del tipo blindato in legno mogano con maniglia in ottone. E' dotato di un infisso esterno, del tipo finestra con affaccio sulla corte interna, a battente con due ante apribili, in alluminio elettrocolorato con doppi vetri e maniglia in metallo rivestito in materiale plastico, nonché persiane alla romana in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico con battiscopa in listelli della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

stessa tipologia. La scala di accesso alla zona notte è rivestita in marmo rosa perlino. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. Il vano ha affaccio a sud sulla corte interna del fabbricato **(cfr. all. foto 6-7)**.

b) <u>Camera da letto al 2° piano</u>: la porta di accesso dal corridoio è scorrevole ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno mogano, con maniglia rivestita in materiale plastico. L'infisso esterno di ridotte dimensioni, del tipo finestra a battente con due ante apribili, è in alluminio elettrocolorato con doppi vetri e maniglia rivestita in materiale plastico, con persiane alla romana in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico con battiscopa in listelli della stessa tipologia. <u>Sul soffitto sono presenti diffuse macchie di umidità per infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal sovrastante locale soffitta ubicato sulla terrazza di copertura.</u> Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. L'elemento scaldante è costituito da un radiatore in ghisa. Il vano ha affaccio a nord sui fabbricati confinanti **(cfr. all. foto 8-9)**.

c) <u>Corridoio zona notte al 2° piano</u>: E' dotato di due infissi esterni, del tipo finestra a battente con due ante apribili, in alluminio elettrocolorato con doppi vetri e maniglia rivestita in materiale plastico, con persiane alla romana in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico con battiscopa in listelli della stessa tipologia. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

in materiale plastico di design. L'elemento scaldante è costituito da un radiatore in ghisa. Il vano ha affaccio a sud sul terrazzo prospiciente Vico Marcantonio Ingannamorte e ad est sullo stesso Vico **(cfr. all. foto 10-11)**.

d) <u>Bagno zona notte al 2° piano</u>: la porta di accesso dal corridoio, con apertura a soffietto con specchiatura cieca, è in legno mogano con maniglia rivestita in materiale plastico. L'infisso esterno di dimensioni ridotte, del tipo finestra con apertura a vasistas, è in alluminio elettrocolorato con vetro semplice, privo di persiana. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti sono rivestite ad altezza m. 2,20 con piastrelle di gres ceramico, superiormente sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. E' completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica: lavabo, bidet e vaso igienico sospesi, con cassetta di scarico incassata, nonché piatto doccia in ceramica. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria monocomando in ottone cromato. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. Il vano ha affaccio a sud sul terrazzo prospiciente Vico Marcantonio Ingannamorte **(cfr. all. foto 12)**.

e) <u>Soggiorno-pranzo-cucina al piano ammezzato tra il 1° e 2° piano</u>: si accede dal corridoio del 2° piano attraverso una scala a chiocciola circolare in ferro protetta da una balaustra anch'essa in ferro, con corrimano rivestito in materiale plastico. Si accede altresì dalla porta finestra che si apre sul pianerottolo intermedio tra il 1° ed 2° piano del fabbricato della scala esterna posta nella corte interna. E' dotato di due infissi esterni, entrambi del tipo porta-finestra con affaccio uno sul pianerottolo intermedio del corpo scala esterno nella corte condominiale, l'altro invece con affaccio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

sul balcone prospiciente Vico Marcantonio Ingannamorte, entrambi a battente con due ante apribili, in alluminio elettrocolorato con doppi vetri e maniglia rivestita in materiale plastico, con persiane alla romana in alluminio elettrocolorato, l'infisso sul pianerottolo, mentre in legno verniciato l'infisso sul balcone. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico con battiscopa in listelli della stessa tipologia. Sono presenti gli attacchi di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico e di scarico per il lavello e per la lavatrice, nonché il rubinetto del gas metano per il piano cottura. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. L'elemento scaldante è costituito da un radiatore in ghisa. Il vano ha affaccio ad est sul balcone prospiciente Vico Marcantonio Ingannamorte e ad ovest sulla corte interna condominiale **(cfr. all. foto 13-14-15-16)**.

f) <u>Bagno zona giorno al piano ammezzato tra il 1° e 2° piano</u>: la porta di accesso dal soggiorno-pranzo-cucina, a battente ad un'anta con apertura a battente con specchiatura cieca, è in legno mogano con maniglia in ottone. L'infisso esterno di dimensioni ridotte, del tipo finestra con apertura a vasistas, è in alluminio elettrocolorato con vetro semplice, privo di persiana. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti sono rivestite ad altezza m. 2,20 con piastrelle di gres ceramico, superiormente sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. E' completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica: lavabo sospeso, bidet e vaso igienico a pavimento, con cassetta di scarico incassata, nonché vasca in ceramica. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

monocomando in ottone cromato. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. L'elemento scaldante è costituito da un termoarredo in metallo. Il vano ha affaccio a nord sul terrazzo di fabbricati confinanti **(cfr. all. foto 17)**.

g) <u>Terrazzo al 2° piano</u>: si accede dal corridoio zona notte. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti sono intonacate con malta cementizia e dipinte con pittura lavabile, alla base vi è una zoccolatura h=m. 1,20 in piastrelle di gres ceramico. E' presente la caldaia murale a gas dell'impianto di riscaldamento. Il terrazzo ha affaccio ad ovest sulla corte interna, a sud sul Vico Marcantonio Ingannamorte e ad est sullo stesso Vico **(cfr. all. foto 18)**.

h) <u>Balcone al piano ammezzato tra il 1° e 2° piano</u>: VI si accede dal vano soggiorno-pranzo-cucina. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti sono rivestite con intonaco cementizio e dipinte con pittura idrorepellente. Il balcone ha affaccio a nord su Vico Marcantonio Ingannamorte **(cfr. all. foto 2)**.

<u>**Stato di conservazione e manutenzione:** l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale media. Sul soffitto della camera da letto sono presenti diffuse macchie di umidità per infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla terrazza di copertura. L'unità immobiliare in generale si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.</u>

2.3) <u>Descrizione del locale soffitta al 3° piano sul lastrico solare: "A1"</u>

Sul lastrico solare di copertura vi è un locale soffitta che, come si evince dalla pianta di rilievo denominata Tavola 3 **(cfr. all. 25)**, ha ingresso dal terrazzo condominiale a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

sinistra del torrino scala ed ha la copertura a tetto a due falde spioventi **(cfr. all. foto 19-20)**.

La porta d'ingresso è in ferro verniciato con maniglia in tondino anch'esso di ferro. I due vani finestra sono privi d'infissi esterni. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti ed il soffitto sono parzialmente intonacate e prive di tinteggiatura. L'interruttore e la presa dell'impianto elettrico sono dotati di placca in materiale plastico. Sulle pareti sono presenti diffuse macchie di umidità causate da infiltrazioni di acque piovane provenienti dalla copertura **(cfr. all. foto 21-22)**. Infiltrazioni che hanno interessato anche il sottostante soffitto della camera da letto al 2° piano, dove è presente un'ampia macchia di umidità. Il locale soffitta ha affaccio a sud sulla terrazza al 2° piano, che a sua volta è prospiciente Via Marcantonio Ingannamorte, nonché a nord sui lastrici solari di proprietà di terzi.

Stato di conservazione e manutenzione: Il locale soffitta è privo di rifiniture ad eccezione del pavimento e della porta d'ingresso e si presenta scarse condizioni di conservazione e manutenzione. Sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche.

2.4) Verifica della conformità degli impianti

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese, nonché interruttore differenziale elettrico, comunemente definito salva vita;
- impianto televisivo con antenna singola sulla terrazza di copertura;
- impianto citofonico con apertura elettrica del portone d'ingresso all'androne del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

fabbricato condominiale;

- impianto idrico-fognante sottotraccia;
- impianto autoclave per l'accumulo dell'acqua posto nel locale soffitta al 3° piano;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo, con valvola termostatica presente su tutti i radiatori.

Stato di conservazione e manutenzione: L'appartamento non è dotato delle attestazioni di conformità degli impianti, né dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Il sottoscritto ha accertato, da un esame a vista, che i suddetti impianti appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, salvo collaudo degli stessi ai sensi del DM n. 37/2008. L'impianto elettrico esistente nel locale soffitta al 3° piano non si ritiene realizzato nel rispetto della legislazione vigente.

2.5) Superficie lorda dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie lorda coperta dell'appartamento:

a) Appartamento al 2° piano:	mq. 56,66 in uno =mq. 56,00
a) Appartamento al piano ammezzato tra il 1* e 2° piano:	mq. 64,02 in uno =mq. 64,00
a) Soffitta al 3° piano di copertura:	mq. 30,46 in uno =mq. 30,00
	TOTALE =mq. 151,00

2.6) Superficie commerciale dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie dell'appartamento misurata secondo i criteri delle Norme UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 all. C, per cui deve considerarsi la somma del 100% delle superfici calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti interne; 50% delle superfici delle pareti perimetrali e dei vani accessori a servizio dei vani principali, quali soffitte,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cantine e simili; 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini (qualora non eccedano il 30% della superficie coperta). Si valuta nella misura del 75% la superficie di un locale autorimessa, se l'ampiezza ne consente l'uso anche come cantina. Si valuta altresì nella misura del 50% la superficie di un posto auto standard (stallo = m. 2,50 x 5,00 = mq. 12,50). La superficie delle verande viene valutata nella misura del 50% in considerazione del suo valore di uso, al di fuori della circostanza che è suscettibile di demolizione essendo abusive.

Per cui la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, seguendo gli anzidetti criteri, è la seguente:

a) Appartamento al 2° piano	=mq. 56,66
b) Terrazzo al 2° piano: mq. 26,83 x 0,25	=mq. 6,70
c) Appartamento al piano ammezzato tra il 1* e 2° piano	=mq. 64,02
d) Balcone al piano ammezzato tra il 1* e 2° piano: mq. 0,86 x 0,25	=mq. 0,21
e) Locale soffitta al 3° piano di copertura: mq. 30,46 x 0,50	=mq. 15,23
f) Terrazza al 3° piano di copertura: mq. 20,31 x 0,25	=mq. 5,07
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE TOTALE	=mq. 147,89
in uno	=mq. 148,00

2.7) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie dell'appartamento misurata applicando i criteri dettati dall'art. 2 del D.M LL.PP. n. 801 del 10/05/1977 dove si legge *"Per superficie utile abitabile si*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi”, per cui seguendo lo stesso ordine riportato nel precedente capoverso 2.2), si determina:

a) Vano ingresso al 2° piano	=mq. 12,86
b) Camera da letto al 2° piano	=mq. 13,56
c) Corridoio zona notte al 2° piano	=mq. 6,20
d) Bagno zona notte al 2° piano	=mq. 2,20
e) Soggiorno-pranzo-cucina al piano ammezzato tra il 1° e 2° piano	=mq. 37,73
f) Bagno zona giorno al piano ammezzato tra il 1° e 2° piano	=mq. 4,23
superficie netta dell’appartamento	=mq. 76,78
g) Locale soffitta al 3° piano	=mq. 25,06

3) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

L’appartamento è censito nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bitonto, al Foglio 49, Particella 1589, Sub. 12, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 85 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 83 mq., Rendita Euro 102,26; Lire 198.000; Via Maggiore Calamita n. 42 Piano 2; intestato a xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxxx xxxxxxxxxx, nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxx **(cfr. all. 27)**.

La soffitta è censita nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bitonto, al Foglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

49, Particella 1589, Sub. 13, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 23 mq., Rendita Euro 65,33; Lire 126.500; Via Maggiore Calamita n. 42 Piano 3; intestato a xxxxx xxxxxxxxxxx, nata a Bitonto il 23/09/1967 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx xxxxxxxxx e xxxxxxxxx xxxxxxxxxx, nato a Bitonto il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxx xxxxxxxxxx **(cfr. all. 32)**.

3.1) <u>Conformità dei dati catastali</u>

Dalla verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, con quelli indicati sulla visura storica estratta presso il Catasto Fabbricati si rileva che vi è corrispondenza tra di loro.

Dall'allegata visura storica dell'appartamento per civile abitazione in Catasto Fabbricati al <u>fg. 49, p.lla 1589, sub. 12</u> si rileva che dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni (**cfr. all. 32**):

<u>Dati di classamento</u>

- Impianto meccanografico del 30/06/1987: Rendita Lire 234
- Variazione nel quadro tariffario del 01/01/1992: Rendita: Euro 102,26 Lire 198.000

Inoltre dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'appartamento per civile abitazione al 2° piano ed al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano, denominata Tavola 1 e Tavola 2 **(cfr. all. 23-24)** con la planimetria presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate datata 10/02/1940 **(cfr. all. 33)**, il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, la zona soggiorno-pranzo del vano soggiorno-pranzo-cucina, al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ammezzato tra il 1° ed il 2° piano, sottostante la zona notte del 2° piano, non è rappresentata nella planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati, neanche la scala a chiocciola circolare al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano, nemmeno il torrino della stessa scala a chiocciola circolare realizzato sul terrazzo al 2° piano.

Dall'allegata visura storica del locale soffitta in Catasto Fabbricati al <u>fg. 49, p.lla 1589, sub. 13</u> si rileva che dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni **(cfr. all. 13):**

<u>Dati di classamento</u>

- Costituzione del 18/09/1978 in atti dal 05/08/1992: Rendita Lire 147
- Variazione nel quadro tariffario del 01/01/1992: Rendita: Euro 65,33 Lire 126.500

Inoltre, dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale del locale soffitta al 3° piano del lastrico solare, denominata Tavola 3 **(cfr. all. 25)** con la planimetria presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate datata 16/09/1978 **(cfr. all. 14)**, il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, il locale soffitta attualmente ha la porta d'ingresso a sinistra guardando dal terrazzo condominiale, mentre nella planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati la porta è posizionata a destra.

La difformità deve essere corretta in una nuova planimetria da depositare presso il Catasto Fabbricati applicando la procedura Docfa (**Do**cumento **c**atasto **fa**bbricati). Il costo del professionista compreso le spese è pari ad € 300,00.

4) - <u>CONFINI</u>

<u>L'appartamento al 2° piano</u> ed in particolare la zona notte al 2° piano, confina **a nord**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con proprietà di terzi (p.lle 1964-1572), **ad est** con proprietà di terzi (p.lla 1572), **a sud** con Vico Marcantonio Ingannamorte, **ad ovest** in parte con il pianerottolo delle scale, in parte con le scale di accesso al 3° piano di copertura **(cfr. all. 26)**.

Mentre la zona giorno al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano confina **a nord** con proprietà di terzi (p.lle 1964-1572), **ad est** con proprietà di terzi (p.lla 1572), **a sud** con Vico Marcantonio Ingannamorte, **ad ovest** in parte con il pianerottolo delle scale, in parte con le scale di accesso al 3° piano di copertura **(cfr. all. 26)**.

Il locale soffitta al 3° piano di copertura confina **a nord** con proprietà di terzi (p.lle 1964-1572), **ad est** con proprietà di terzi (p.lla 1572), **a sud** con Vico Marcantonio Ingannamorte, **ad ovest** in parte con il pianerottolo delle scale, in parte con le scale di accesso al 3° piano di copertura **(cfr. all. 26)**.

SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE PIGNORATO

5) - STATO DI POSSESSO

L'atto di **pignoramento immobiliare,** notificato agli esecutati in data 16/09/2020, è stato **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 01/10/2020** ai nn. 37787/26564 a favore di Intesa SanPaolo S.p.A. con sede a Torino (c.f. 00799960158) contro **xxxxxxx xxxxxxx**, nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso e **xxxxxx xxxxxxxx**, nata a (c.f.), per la quota di proprietà pari ad

½ indiviso, è relativo alle unità immobiliari in Catasto Fabbricati al:

- **fg. 49, p.lla 1589, sub. 12 (appartamento)**

- **fg. 49, p.lla 1589, sub. 13 (locale soffitta)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per cui, **relativamente all'appartamento in Catasto Fabbricati al fg. 49, p.lla 1589, sub. 12**, nel ventennio anteriore a far data dal 01/10/2020 e sino a risalire ad un titolo di provenienza trascritto in data precedente a quest'ultima data, dal certificato ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 22/10/2020, depositato dal creditore procedente, nonché dalla visura storica estratta dal sottoscritto dall'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali **(cfr. all. 27)**, nonchè dal Mod 5 Catasto E.U. relativo alle Partite 6154 e 3427 **(cfr. all. 28-29)** e dall'Accertamento e classamento eseguito il 03/09/1943 **(cfr. all. 30)**, oltre che dalle ispezioni sull'immobile estratte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari **(cfr. all. 45-46-47-48-49-50)** e di Trani **(cfr. all. 51)**, nonché presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari **(cfr. all. 34-40-41-42-44)**, presso l'Archivio di Stato di Bari **(cfr. all. 36-37-38-39-43)** ed infine presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino **(cfr. all. 35)**, si è rilevato che l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti vicende traslative:

a) **é pervenuto** a **xxxxxxx xxxxxx**, nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso e **xxxxx xxxxxxxx**, nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso, **per compravendita** da **xxxxxxx xxxxxx** nata a i il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxxx xxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxx xxxxxxxxx** nato a il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

proprietà, **xxxxxxxx xxxxxxx** nato a (c.f. per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxxx xxxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà e **xxxxxxx xxxxxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 12/18 indiviso della piena proprietà, a rogito della Dott.ssa Caterina Mardesic, Notaio in Bitonto, **in data 23/09/2002** repertorio n. 48514, registrato a Bari il 14/10/2002 al n. 4644 serie 1V, trascritto a Bari il 24/09/2002 ai nn. 40825/2931 **(cfr. all. 34)**.

b) é pervenuto a **xxxxxxxxx xxxxxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxxx xxxxxxx** nato a (c.f.), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxx xxxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxxx xxxxxxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxxx xxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxx), **xxxxxxxxx xxxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà e **xxxxx xxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 12/18 indiviso della piena proprietà, **per successione** devoluta per legge da **xxxxxxxx xxxxxxxx** nato a , deceduto il , **registrata a Torino** ________________ **in data 16/12/1983** al n. 25 vol. 6813, protocollo n. 320047, apertasi il 26/05/1989

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

(cfr. all. 35). Non risulta trascritta la successione.

c) **é pervenuto** a **xxxxxxx xxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà e **xxxxxx xxxx** nata a (c.f.) per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà **per compravendita** da **xxxxxxxxx xxxxxxx** nata a , **xxxxxxxxxxx xxxx** nato a , il 21/08/1911, **xxxxxxxxxx xxxxxxxx** nato a **xxxxxxxxx xxxxxxx** nato a , **xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx** nata a autenticato nelle firme dal Dott. Michele Allegretti, Notaio in Bitonto, **in data 06/12/1963** repertorio n. 7532, registrato a Bitonto il 17/12/1963 al n. 1297 **(cfr. all. 36).**

d) **é pervenuto** a **xxxxxxxxx xxxxxxx** nata a **xxxxxxxxxx xxxx** nato a , **xxxxxxxx xxxxxxxxx** nato a , **xxxxxx xxxxxx** nato a ., il , **xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx** nata a **per successione** devoluta per testamento pubblico ricevuto dal Dott. Angelo Michele Gallo, Notaio in Bitonto, del 28/01/1931 repertorio n. 8324/6745, registrato a Bitonto il 08/08/1931 al n. 155 **(cfr. all. 37),** da **xxxxxxxxx xxxxxxx** nato a il , deceduto il , **registrata a Bari in data 08/08/1931** al n. 93 vol. 105. **(cfr. all. 38).** Non risulta trascritta la successione.

e) **é pervenuto** a **xxxxxxxxx xxxxxxx** nato a per la piena proprietà, **per compravendita** da **xxxxxxx xxxxxxx** fu , a rogito del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Francesco Paolo Losito, Notaio in Bitonto, **in data 12/09/1913** repertorio n. 4300, registrato a Bitonto il 02/10/1913 al n. 268, trascritto a Trani il 23/09/1913 al n. 18083 **(cfr. all. 39).**

Da quanto ora specificato si rileva che le trascrizioni degli atti di acquisto delle unità immobiliare sono state continue in ottemperanza dell'art. 2650 c.c..

Inoltre, **relativamente al locale soffitta, in Catasto Fabbricati al fg. 49, p.lla 1589, sub. 13**, nel ventennio anteriore a far data dal 01/10/2020 e sino a risalire ad un titolo di provenienza trascritto in data precedente a quest'ultima data, è stato oggetto delle seguenti vicende traslative:

a) é pervenuto a **xxxxxxx xxxxxx**, nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso e **xxxxx xxxxxxxxx**, nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso, **per compravendita** da **xxxxxxx xxxxxxxx** nata a il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxxxx xxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxx xxxxxxxxx** nato a il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxx xxxxxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxx xxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), **xxxxxxxx xxxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà e **xxxxxxx xxxx** nata a (c.f.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 12/18 indiviso della piena proprietà, a rogito della Dott.ssa Caterina Mardesic, Notaio in Bitonto, **in data 23/09/2002** repertorio n. 48514, registrato a Bari il 14/10/2002 al n. 4644 serie 1V, trascritto a Bari il 24/09/2002 ai nn. 40825/2931 **(cfr. all. 34)**.

f) é pervenuto a **xxxxxxxx xxxxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxxx xxxx** nato a (c.f.), per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxx xxxxx** nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxx xxxxxxxxxx** nato a (c.f. per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà, **xxxxxxx xxxxxx** nato a (c.f.), **xxxxxxxx xxxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/18 indiviso della piena proprietà e **xxxxxx xxxxx** nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 12/18 indiviso della piena proprietà, **per successione** devoluta per legge da **xxxxx xxxxxxxx** nato a , deceduto il , **registrata a Torino** **in data 16/12/1983** al n. 25 vol. 6813, protocollo n. 320047, apertasi il 26/05/1989 **(cfr. all. 34).** Non risulta trascritta la successione.

g) é pervenuto a **xxxxxxx xxxxxxx** nato a per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà e **xxxxxx xxxx** nata a , per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà, **per compravendita** da **xxxxx xxxx** nata a , a rogito del Dott. Remigio Perchinunno, Notaio in Bitonto, **in**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

data 19/10/1979 repertorio n. 18686, registrato a Bari il 06/11/1979 al n. 21070, trascritto a Bari il 25/10/1979 ai nn. 27801/23915 **(cfr. all. 40)**.

h) **é pervenuto** a **xxxxxxxxx xxxx** nata a , per la piena proprietà, **per compravendita** da **xxxxxx xxxxxxx** nata a e **xxxxxxxx xxxxxx** nata a , a rogito del Dott. Michele Allegretti, Notaio in Bitonto, **in data 15/11/1976** repertorio n. 50479, registrato a Bari il 03/12/1976 al n. 20809, trascritto a Bari il 02/12/1976 ai nn. 1257 **(cfr. all. 41)**.

i) **é pervenuto** a **xxxxx xxxxxxxx** nata a per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà, e **xxxxxxx xxxxxx** nata a il 15/11/1934, per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà **per compravendita** da **xxxxxxx xxxxxx** nata a , a rogito del Dott. Michele Allegretti, Notaio in Bitonto, **in data 05/01/1976** repertorio n. 47651, registrato a Bari il 19/01/1976 al n. 1023, trascritto a Bari il 17/01/1976 al n. 1125 **(cfr. all. 42)**.

j) **é pervenuto** a **xxxxxxx xxxxxxxxxx** nata a , per la piena proprietà, **per compravendita** da **xxxxx xxxxx** nata a autenticata nelle firme dal Dott. Michele Allegretti, Notaio in Bitonto, **in data 13/02/1971** repertorio n. 28872, registrato a Bitonto il 18/02/1971 al n. 464 **(cfr. all. 43).**

k) **é pervenuto a xxxxxx xxxxxx di xxxxxx** nata a , per la piena proprietà, **per compravendita** da **xxxxxx xxxxxxx** fu xxxxxxxxxx, e xxxxxxxx xxxxxxxx naturale di xxxxxx, a rogito del Dott. Pasquale Fano, Notaio in Bitonto, **in data 08/05/1937** repertorio n. 9555, registrato a Bari il 12/05/1937 al n. 1272, trascritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

a Trani il 16/05/1937 al n. 13496 **(cfr. all. 44)**.

Da quanto ora specificato si rileva che le trascrizioni degli atti di acquisto delle unità immobiliari sono state continue in ottemperanza dell'art. 2650 c.c..

6) - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

- **Vincoli:** non risultano gravare sul bene esecutato domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici; vincoli al suo carattere storico-artistico; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso.
- **Contratto di locazione:** presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (ex Ufficio del Registro), il sottoscritto ha accertato che sull'immobile oggetto di stima, a favore degli esecutati, non risulta registrato alcun contratto di locazione ad uso abitazione o diverso dall'abitazione.
- **Vincoli di natura condominiale:** l'esecutata durante il sopralluogo del 22/02/2021 ha dichiarato a verbale che il fabbricato non è dotato di amministratore di condominio.
- **Oneri condominiali:** l'esecutata durante il sopralluogo del 22/02/2021 ha dichiarato a verbale che il fabbricato non è dotato di amministratore di condominio.

6.2) Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 567 comma 2 c.p.c.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dalla certificazione notarile sostitutiva, ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 22/10/2020, depositato dal creditore procedente, nonché dalle ispezioni sull'immobile estratte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari **(cfr. all. 45-46-47-48-49-50)**, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (dal 01/10/2020 al 01/10/2000), a carico dei debitori, relativamente all'immobile sopra specificato, risultano i seguenti gravami:

a) **Iscrizione** n. 7582/40826 del 24/09/2002 **di ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, a rogito della Dott.ssa Caterina Mardesic, Notaio in Bitonto, del 23/09/2002 repertorio 48515, a favore di **Bancapulia S.p.A.** con sede in San Severo (FG) (c.f. 00148520711) contro **xxxxxxx xxxxxxx**, nata a il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso e **xxxxx xxxxxxx**, nato a (c.f.), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso, con un'ipoteca di € 150.000,00 ed un capitale di € 50.000,00 da rimborsarsi in 20 anni **(cfr. all. 49)**.

b) **Trascrizione** ai nn. 26564/37787 del 01/10/2020 **di pignoramento immobiliare** notificato dall'Unep della Corte di Appello di Bari in data 16/09/2020 al n. 5324/2020 di repertorio a favore di Intesa SanPaolo S.p.A. con sede in Torino (c.f. 00799960158) contro **xxxxxxx xxxxxxx**, nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso e **xxxxxx xxxxxxxx**, nata a il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad ½ indiviso **(cfr. all. 50)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

7) - ALTRE INFORMAZIONI

7.1) Gravami da censo, livello o uso civico

Trattandosi di una unità immobiliare e non di un terreno, non sussistono i gravami sopra specificati.

7.2) Caratteristiche del bene pignorato relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972

L'unità immobiliare ha destinazione abitativa ed ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972, la licitazione non è soggetta ad IVA, in quanto i proprietari non sono soggetti esercenti attività di impresa di costruzioni, né quali esercenti attività di impresa hanno eseguito lavori di restauro e di risanamento conservativo entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione. Inoltre nell'atto di provenienza non è stata richiesta l'opzione dell'applicabilità dell'IVA.

7.3) Stato di occupazione del bene pignorato

L'unità immobiliare, al momento dei sopralluoghi istruttori, era occupata dalla debitrice xxxxxx xxxxxxx, inoltre come attesta il Certificato di stato di famiglia della stessa debitrice, presso l'unità immobiliare risiede anche il coniuge esecutato xxxxxxx xxxxxxxi **(cfr. all. 1 della Relazione dell'Esperto Stimatore)**. Dai Certificati di residenza storici dei suddetti debitori si rileva che gli stessi sono ivi residenti dal 03/06/2003 **(cfr. all. 2-3 della Relazione dell'Esperto Stimatore)**

7.4) Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), per cui il sottoscritto, come disposto dal G.E., in mancanza ha redatto l'Attestato di Prestazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Energetica (APE) che si allega alla presente relazione **(cfr. all. 52).**

7.5) <u>Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020</u>

Relativamente all'applicazione dei provvedimenti di cui all'art. 1 comma 376 - 377 - 378 della Legge n. 178/2020, come si evince dal titolo di provenienza dell'appartamento e del locale soffitta oggetto di stima **(cfr. all. 34)** prodotti in allegato, il fabbricato ove è ubicato immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziato cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario/debitore.

8) - <u>VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA</u>

Nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare, in ordine alla sua legittimità, è riportata la dicitura *"la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto, risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, che non ha mai subito interventi suscettibili di sanatoria*", data quest'ultima di entrata in vigore della Legge 06/08/1967 - *Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*, che ai sensi dell'art. 10 sanciva l'obbligo di chiedere al Sindaco autorizzazione all'edificazione fuori da centri abitati.

Per cui essendo il fabbricato oggetto di accertamento sito nel centro antico di Bitonto, di conseguenza è stato necessario provvedere ad una ricerca per reperire la <u>Licenza di costruzione del fabbricato</u>, che obbligatoriamente nei centri abitati dal 31/10/1942 era indispensabile chiedere al Sindaco ai sensi dell'art. 31 della stessa Legge 17/08/1942 n. 1050 - *Legge urbanistica.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Oltre che rinvenire il Certificato di abitabilità del fabbricato che, anche questo, nei centri abitati obbligatoriamente era necessario chiedere al Sindaco ai sensi dell'art. 221 del Regio decreto 27/07/1934 n. 1265 - *Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*.

Nonchè reperire la planimetria pregressa esistente presso il Catasto Fabbricati, la cui rappresentazione grafica dell'immobile obbligatoriamente andava depositata dal 06/05/1939, ai sensi dell'art. 7 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652 - *Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano*.

Pertanto per accertare la legittimità del fabbricato sito in Via Maggiore Calamita n. 42 nel centro antico di Bitonto, il sottoscritto ha provveduto a svolgere una ricerca presso il Catasto Fabbricati, dove ha estratto la visura storica dell'immobile **(cfr. all. 27-32)**, il Mod 5 Catasto E.U. **(cfr. all. 28-29),** nonché l'Accertamento e classamento eseguito il 03/09/1943 **(cfr. all. 30)** e la planimetria pregressa **(cfr. all. 31)**.

In più ha svolto ispezioni sull'immobile estratte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari **(cfr. all. 45-46-47-48)** e di Trani **(cfr. all. 51)**, nonché presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari **(cfr. all. 34-40-41-42-44)** e presso l'Archivio di Stato di Bari **(cfr. all. 36-37-38-39-43)**, per reperire gli atti traslativi dell'unità immobiliare susseguiti dal 31/10/1942 ad oggi, al fine di rintracciare in essi gli estremi della Licenza di costruzione, nonché notizie in ordine alla consistenza dell'appartamento e del locale soffitta, tenuto conto delle incerte planimetrie esistenti presso il catasto.

Pertanto, accertato che presso il Comune di Bitonto non risultano intestati ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

proprietari dell'unità immobiliare succedutisi dal 31/10/1942 sino agli esecutati, né titoli edilizi, né condoni edilizi, per cui ho dovuto necessariamente verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare sulla base delle planimetrie attuali e pregresse depositate presso il Catasto Fabbricati **(cfr. all. 31-33)**.

Pertanto, relativamente alla legittimità dell'appartamento per civile abitazione al 2° piano ed al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano, dal confronto delle piante di rilievo dello stato attuale denominate Tavola 1 e Tavola 2 **(cfr. all. 23-24)** con la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati datata 10/02/1940 **(cfr. all. 31)**, il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, la zona soggiorno-pranzo dotata di bagno, al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano, sottostante la zona notte del 2° piano, non è rappresentata nella planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati. Inoltre, non è rappresentata la scala a chiocciola circolare di collegamento del piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano al 2° piano ed il relativo torrino scala esistente sul terrazzo del medesimo 2° piano. In più al 2° piano non sono riportati i tramezzi interni relativi alla camera da letto ed al bagno.

Per cui il torrino scala esistente sul terrazzo, nonché i tramezzi al 2° piano sono stati realizzati in epoca successiva alla data del 03/09/1943 in cui è avvenuto l'accertamento da parte di funzionari del Catasto **(cfr. all. 30)** relativamente alla planimetria depositata in data 10/02/1940 **(cfr. all. 31),** quindi per la loro realizzazione necessitava il titolo abilitativo. In più il torrino scala ha determinato un aumento della cubatura del fabbricato per cui è un'opera abusiva peraltro realizzata nel centro antico soggetto al controllo della locale Soprintendenza del Ministero della Cultura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

In ordine alla mancata rappresentazione del vano soggiorno-pranzo al piano ammezzato tra il 1° e 2° piano, sottostante la zona notte del 2° piano, si ritiene che in epoca successiva all'accertamento del 30/09/1943 sia avvenuto l'accorpamento, privo di atto di trasferimento, di questo vano con il mezzanino del vano dell'appartamento al 1° piano, la cui esistenza si rileva dagli atti di trasferimento allegati. Per cui questa fusione è un'opera interna realizzata priva di titolo abilitativo, così come l'esecuzione del bagno che si ritiene sia stato realizzato in epoca abbastanza recente.

Inoltre, in ordine alla legittimità del locale soffitta posto al 3° piano, il sottoscritto ha provveduto a verificare, oltre la documentazione esistente presso il Catasto Fabbricati, anche i titoli di provenienza succedutisi dal 08/05/1937 ad oggi.

Quindi ha accertato che in data 18/09/1978 il locale soffitta è stato denunciato presso il Catasto Fabbricati da xx xxxxx xxxx dopo averlo acquistato con atto del 15/11/1976; inoltre dagli atti di provenienza ha rilevato che è stato definito una *"suppigna a tettoia"* nelle compravendite del 08/05/1937 e del 13/02/1971, *"suppigna sui lastrici"* nelle compravendite del 05/01/1976 del 15/11/976, *"suppigna a tettoia, di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione"* nella compravendita del 19/10/1979, infine *"locale ad uso deposito"* nella compravendita del 23/09/2002 a firma degli esecutati, per cui la sua esistenza è precedente la data del 31/10/1942 e nel periodo tra l'anno 1979 e l'anno 2002 o in epoca successiva si ritiene siano stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza provvedere ad ottenere un titolo abilitativo dall' Ufficio del Territorio del Comune di Bitonto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pertanto, dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale del locale soffitta al 3° piano sul lastrico solare, denominata Tavola 3 **(cfr. all. 25)** con la planimetria presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate datata 16/09/1978 **(cfr. all. 33)**, il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, la porta di accesso al locale sulla pianta depositata presso il Catasto Fabbricati e posizionata a destra dello stesso, mentre attualmente è posizionata a sinistra, in più il solaio di copertura del locale soffitta, a tetto a due falde spioventi, risulta realizzato in latero-cemento, quindi di recente edificazione tenuto conto che questa tecnica costruttiva era sconosciuta agli inizi del 1900, epoca in cui risulta edificato sul lastrico solare del fabbricato, per cui si ritiene che la copertura sia stata sostituta in epoca recente.

Pertanto in ordine alla legittimità dell'unità immobiliare il sottoscritto ritiene che la variazione della distribuzione interna dei vani eseguita nell'appartamento sia al 2° piano che al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano, trattandosi di opere interne, sia sanabile in base al disposto dell'art. 37, comma 4 del DPR 06/06/2001 n. 380, presentando presso il Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria. Con questa stessa S.C.I.A. si ritiene siano sanabili le opere di ristrutturazione della copertura a tetto del locale soffitta, trattandosi di opere che non hanno determinato aumento di cubatura.

L'oblazione da versare per ottenere la S.C.I.A. in sanatoria per gli abusi eseguiti non è superiore ad € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00, pertanto in considerazione della superficie occupata dagli abusi si ritiene di definirla nella misura di € 5.164,00 x 2/3 =

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€.3.442,66, inoltre il costo del professionista tecnico incaricato per svolgere questa attività professionale si stima pari ad € 1.500,00.

Mentre, non si ritiene sanabile il torrino scala realizzato sul terrazzo del 2° piano in quanto ha determinato un aumento di cubatura del fabbricato, per cui è soggetto a demolizione, il cui costo, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta si stima pari ad € 3.000,00.

VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

9) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO (art. 568 c.p.c.)

Il sottoscritto per determinare il "più probabile valore di mercato", determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'unità immobiliare oggetto di accertamento applica il metodo fondamentale di stima denominato **Stima sintetica comparativa.**

Questo metodo di stima, basato sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato, consente di determinare valori venali sufficientemente attendibili, dedotti dal raffronto del bene da stimare con altri beni similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che sono stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Pertanto, la valutazione viene fatta consultando il servizio "OMI-Quotazioni immobiliari", che fornisce le quotazioni degli immobili rilevate semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dalle compravendite immobiliari secondo intervalli indicativi che tengono conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente in una determinata zona omogenea.

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al 1° semestre 2022, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

particolare per la Zona B2-Centrale Centro storico, destinazione residenziale, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento, per abitazioni civili in uno stato conservativo normale il valore di mercato varia in un intervallo tra €/mq. 700,00 ed € 1.000,00 **(cfr. all. 53)**.

Inoltre, è stato consultato il <u>Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari</u> aggiornato all'anno 2021, in particolare il valore relativo ad abitazioni ristrutturate ubicate nel Centro Storico è pari ad €/mq. 1.423,00 **(cfr. all. 54)**.

In più, sono state consultate le <u>Quotazioni immobiliari del sito www.immobiliare.it</u> aggiornato al mese di febbraio 2023, dove si rileva che il prezzo medio degli immobili residenziali a Bitonto è pari ad €/mq. 1.264,00 **(cfr. all. 55)**.

Infine, sono state consultate le <u>Quotazioni immobiliari del sito www.borsinoimmobiliare.it</u> aggiornato ad oggi, dove relativamente agli immobili residenziali del Centro Storico è pari ad €/mq. 892,00 **(cfr. all. 56)**.

In considerazione della vetustà dell'immobile (costruzione precedente anno 1943 = 79 anni) e del grado di rifiniture medio presenti nell'appartamento e dei valori immobiliari sopra specificati, si ritiene che il valore medio €/mq. 700,00 + €/mq. 1.000,00 + €/mq. 1.423,00 + € 1.264,00 + € 892,00 : 5 = €/mq. 1.055,80 in uno =€/mq. 1.050,00 possa rappresentare il prezzo a metro quadro in buone condizioni dell'unità immobiliare oggetto di accertamento.

Su questo valore si applica un coefficiente di differenziazione "k" che corregge il valore a mq. stimato, in considerazione delle caratteristiche estrinseche del fabbricato e di quelle intrinseche dell'unità immobiliare. Per cui si applicano i coefficienti correttivi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

previsti dall'art. 15 all'art. 21 della Legge n. 392/78 (Equo canone), nonché quelli previsti dal Decreto del Ministero della Difesa 16/03/2011 (canone degli alloggi di servizio militari).

Pertanto le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono quelle specificate al precedente capoverso 2.1) dove si legge: **"**le parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, sono dotate di rifiniture di qualità commerciale media e si presentano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione; infatti, sui prospetti della corte interna sono presenti distacchi d'intonaco. Il fabbricato è privo di ascensore".

Mentre caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono specificate al precedente capoverso 2.2), dove si legge che *"l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale media. Sul soffitto della camera da letto sono presenti diffuse macchie di umidità per infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla terrazza di copertura. L'unità immobiliare in generale si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione".*

In più le caratteristiche intrinseche del locale soffitta sono specificate al precedente capoverso 2.3), dove si legge che *"Il locale soffitta è privo di rifiniture ad eccezione del pavimento e della porta d'ingresso e si presenta scarse condizioni di conservazione e manutenzione. Sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche".*

Infine, in ordine alla conformità alla legislazione vigente degli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare, è specificata al precedente capoverso 2.4), dove si legge che "L'appartamento non è dotato delle attestazioni di conformità degli impianti, né dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Il sottoscritto ha accertato, da un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

esame a vista, che i suddetti impianti appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, salvo collaudo degli stessi ai sensi del DM n. 37/2008. L'impianto elettrico esistente nel locale soffitta al 3° piano non si ritiene realizzato nel rispetto della legislazione vigente".

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche descritte al precedente capoverso 2.1), in particolare per la mancanza dell'ascensore, si applica una riduzione pari al 10%, inoltre per l'età di costruzione, la qualità e lo stato conservativo del fabbricato e dell'unità immobiliare, nonché delle scarse condizioni di conservazione del locale soffitta si applica una riduzione pari al 15%.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra espresso, si applica un coefficiente di differenziazione riduttivo pari a k= -10%-15% = -25%, per cui si determina:

Valore di mercato (Vm): € 1.050,00 x mq. 151,00 x 0,75 = € 118.912,50

9.1) Valore di stima

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a: =€ 118.912,50

a dedurre correzioni alla stima:

- Abbattimento forfettario disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia per vizi: € 118.912,50 x 15%	=€ 17.836,87
- costo Docfa per adeguamento presso il Catasto Fabbricati (cfr. capo 3)	=€ 300,00
- oblazione per titolo abilitativo in sanatoria (cfr. capo 8)	=€ 3.442,66
- costo CILA per titolo abilitativo in sanatoria (cfr. capo 8)	=€ 1.500,00
- costo della demolizione della veranda non sanabile (cfr. capo 8)	=€ 3.000,00
TOTALE	=€ 92.832,97
Valore di stima in uno	**=€ 92.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Bari lì, 01 marzo 2023

Architetto Mariano La Monaca

ALLEGATI

Documentazione fotografica

01) **Foto 1:** Ripresa del prospetto ad ovest su Via Maggiore Calamita.

02) **Foto 2:** Ripresa del prospetto ad est su Vico Marcantonio Ingannamorte.

03) **Foto 3:** Ripresa dei prospetti sulla corte interna con la scala esterna di accesso dal 1° al 2° piano.

04) **Foto 4:** Ripresa della scala di accesso al 3° piano di copertura.

05) **Foto 5:** Ripresa del pianerottolo di accesso all'unità immobiliare al 2° piano.

06) **Foto 6:** Ripresa del vano ingresso al 2° piano.

07) **Foto 7:** Ripresa del vano ingresso al 2° piano.

08) **Foto 8:** Ripresa della camera da letto al 2° piano.

09) **Foto 9:** Ripresa della camera da letto al 2° piano.

10) **Foto 10:** Ripresa del corridoio al 2° piano.

11) **Foto 11:** Ripresa del corridoio al 2° piano.

12) **Foto 12:** Ripresa del bagno al 2° piano.

13) **Foto 13:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo cucina al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano.

14) **Foto 14:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo cucina al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

15) **Foto 15:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo cucina al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano.

16) **Foto 16:** Ripresa del vano soggiorno-pranzo cucina al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano.

17) **Foto 17:** Ripresa del bagno al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano.

18) **Foto 18:** Ripresa del terrazzo al 2° piano.

19) **Foto 19:** Ripresa esterna del locale soffitta sul lastrico solare.

20) **Foto 20:** Ripresa esterna del locale soffitta sul lastrico solare.

21) **Foto 21:** Ripresa interna del locale soffitta sul lastrico solare.

22) **Foto 22:** Ripresa interna del locale soffitta sul lastrico solare.

<u>Documentazione di rilievo</u>

23) Tavola 1 - Pianta dell’appartamento al 2° piano / scala 1:100.

24) Tavola 2 - Pianta dell’appartamento al piano ammezzato tra il 1° ed il 2° piano / scala 1:100.

25) Tavola 3 - Pianta del locale soffitta al 2° piano / scala 1:100.

<u>Documentazione catastale</u>

26) Stralcio del foglio di mappa del Catasto Terreni: Bari, fg. 25, p.lla 911.

<u>Fg. 49, p.lla 1589, sub 12</u>

27) Visura storica del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 49, p.lla 1589, sub. 12.

28) Mod. 5 (Catasto E.U.) partita 6154.

29) Mod. 5 (Catasto E.U.) partita 3427.

30) Accertamento e classamento del 03/09/1943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31) Planimetria del Catasto Fabbricati: Bitonto, fg. 49, p.lla 1589, sub 12.

Fg. 49, p.lla 1589, sub 13

32) Visura storica del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 49, p.lla 1589, sub. 13.

33) Planimetria del Catasto Fabbricati: Bitonto, fg. 49, p.lla 1589, sub 13.

Titolo di provenienza

Fg. 49, p.lla 1589, sub 12-13

34) Compravendita Notaio Mardesic del 23/09/2002 repertorio n. 48514.

Fg. 49, p.lla 1589, sub 12

35) Dichiarazione di successione del 16/12/1983.

36) Compravendita Notaio Allegretti del 06/12/1983 repertorio n. 7532.

37) Testamento pubblico Notatio Gallo del 28/01/1931 repertorio n. 8324/6745.

38) Dichiarazione di successione del 08/08/1931.

39) Compravendita Notaio Losito del 12/09/1913 repertorio n. 4300.

Fg. 49, p.lla 1589, sub 13

40) Compravendita Notaio Perchinunno del 19/10/1979 repertorio n. 18686.

41) Compravendita Notaio Allegretti del 15/11/1976 repertorio n. 50479.

42) Compravendita Notaio Allegretti del 05/01/1976 repertorio n. 47651.

43) Compravendita Notaio Allegretti del 13/02/1971 repertorio n. 28872.

44) Compravendita Notaio Fano del 08/05/1937 repertorio n. 28872.

Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

45) Ispezione ipotecaria fg. 49, p.lla 1589, sub. 12: Servizio di pubblicità immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Bari.

46) Ispezione ipotecaria fg. 49, p.lla 1589, sub. 13: Servizio di pubblicità immobiliare Bari.

47) Ispezione ipotecaria xxxxxxxx xxxxxx: Servizio di pubblicità immobiliare Bari.

48) Ispezione ipotecaria xxxxx xxxxxx: Servizio di pubblicità immobiliare Bari.

49) Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 24/09/2002 n. 40826/7583.

50) Nota di trascrizione verbale pignoramento immobili.

51) Ispezione ipotecaria nominativo: Servizio di pubblicità immobiliare di Trani.

Documentazione energetica

52) Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Listini immobiliari

53) Listino OMI-Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2022.

54) Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio I.A.A di Bari anno 2021.

55) Quotazioni immobiliari sito www.immobiliare.it.

56) Quotazioni immobiliari sito www.borsinoimmobiliare.it.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009