

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antonio Russo, nell'Esecuzione Immobiliare 475/2023 del R.G.E.

promossa da:

*****omissis*****

Contro:

*****omissis*****

Custode giudiziario:

DOTT. SSA MANUELA MASSARI

Giudice dell'Esecuzione:

ANTONIO RUFFINO

LOTTO UNICO

Ing. Antonio Russo

Via A. Toscanini, 19 – 70126 – Bari

PEC: antonio.russo9840@pec.ordingbari.it

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Bari al n.2961

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.9840

Iscritto nell'elenco degli Innovation Manager al n. registro. INNOVA2024-115

| | |
|---|----|
| INCARICO..... | 3 |
| SOPRALLUOGO | 3 |
| CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE | 3 |
| IDENTIFICAZIONE DEL BENE..... | 3 |
| FORMAZIONE DEI LOTTI | 3 |
| CONFINI | 4 |
| DESCRIZIONE DEL BENE..... | 4 |
| DESCRIZIONE | 4 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI..... | 5 |
| CONFORMITÀ IMPIANTI..... | 6 |
| ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA | 6 |
| REGOLARITA' URBANISTICA | 6 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 8 |
| CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO..... | 8 |
| CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI..... | 8 |
| CRONOSTORIA CATASTALE..... | 9 |
| TITOLARITA' DEL BENE | 12 |
| PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE..... | 12 |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI..... | 13 |
| SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE | 14 |
| FORMALITA', VINCOLI ED ONERI | 14 |
| ISCRIZIONI | 14 |
| TRASCRIZIONI | 15 |
| ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO..... | 15 |
| STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 15 |
| PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' | 15 |
| DIVISIBILITA' DEL BENE | 15 |
| VALUTAZIONE DEL BENE..... | 16 |
| RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE | 18 |
| Indice allegati | 18 |



Con decreto di nomina dell'esperto del 13/02/2024, il sottoscritto Ing. Antonio Russo, email ing.russo.anto@gmail.com, PEC antonio.russo9840@pec.ordingbari.it, Tel. 3394475637, veniva nominato Esperto Stimatore e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 13/03/2024.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione riguarda il "LOTTO UNICO" composto dai beni di seguito descritti:

- **Bene n.1**– Abitazione in villino, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano S-T-1, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1423, sub. 1, Sezione Urbana SPI, consistenza 12 vani, categoria A/7, classe 5;
- **Bene n.2**– Deposito, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano T, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1423, sub. 2, Sezione Urbana SPI, consistenza 44 mq, categoria C/2, classe 4;
- **Bene n.3**– Deposito, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano T, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1423, sub. 3, Sezione Urbana SPI, consistenza 19 mq, categoria C/2, classe 5.

Il LOTTO confina a nord con via Francesco Speranza, su tutti gli altri lati con beni di altrui proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

I beni oggetto di C.T.U. sono siti in Bari, riportati in Catasto Fabbricati al Fg. 3 P.IIIa 1423 sub. 1-2-3, ricadenti in zona E9 "Suburbana/Santo Spirito-Palese". Trattasi di abitazione in villino di tipo indipendente con annessi due depositi e area scoperta di pertinenza avente accesso dal civico n.18 di via Francesco Speranza (prolungamento 3 Vico Umberto I) in località "Casino di Stellacci".

La villa, che attualmente è gestita come B&B, si sviluppa su tre livelli: seminterrano, piano rialzato/terra e piano primo. Il piano seminterrato è composta da due vani indipendenti di cui uno adibito a locale tecnico ed accessibile solo dall'esterno, un secondo vano adibito ad uso abitativo ed accessibile sia dall'esterno che dall'interno dell'abitazione; all'interno del secondo vano al piano seminterrano sopra descritto è stato ricreato un bagno e una zona cucina con tutti gli allacci necessari. Il piano rialzato è composto da un salone, due camere da letto, un bagno e un disimpegno, cucina con piccolo ripostiglio/lavanderia sottoscala, una sala da pranzo; cucina e sala da pranzo sono posizionate ad una quota inferiore (quota zero) rispetto al salone principale, per cui sono collegati allo stesso per mezzo di scale. Il piano primo è accessibile dal salone al piano rialzato per mezzo di una rampa di scala ed è composto da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio; completano il piano primo due terrazze di cui una di maggiori dimensioni con esposizione nord/est/sud e una di minori dimensioni con esposizione nord/est/ovest. L'abitazione si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione.

I due locali deposito sono adiacenti e si trovano nella parte retrostante la villa; entrambi nel complesso di presentano in discreto stato di conservazione e necessitano di manutenzione e ripristino degli intonaci.

Completa i beni un terreno circostante di pertinenza adibito in parte a giardino, in parte a parcheggio e parzialmente pavimentato così da creare un patio che circonda la villa su tutti i lati delimitato da un muretto basso.

L'area urbana sul quale insiste detto immobile è riportata in catasto, quale bene comune censibile, al foglio 3, particella 1423 sub 4, Area urbana, il tutto per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di 1.800 mq circa.

L'immobile risulta costruito negli anni '70.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Bene n.1 - Abitazione in villino:

Esposizione: tutti i lati

Altezza interna abitazione: altezza media 2,95; locale tecnico piano seminterrato 2,46 m

Struttura: muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco con pitturazione

Pavimentazione interna: gres nei vani al piano terra/rialzato, parquet nei vani al piano primo, scala in legno, piastrelle in ceramica/gres dei bagni

Porte interne: legno

Infissi esterni: alluminio doppio vetro

Impianto elettrico: conforme

Impianto idraulico: conforme

Impianto termico: radiatori in ghisa, termoarredi, split

Bene n.2 – Locale deposito:

Esposizione: nord

Altezza interna: 2,74

Struttura: muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco da ripristinare

Pavimentazione interna: cemento

Infissi esterni: serranda avvolgibile in ferro

Bene n.3 – Locale deposito:

Esposizione: nord

Altezza interna: 2,74

Struttura: muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco da ripristinare

Pavimentazione interna: cemento

Infissi esterni: porta in ferro

Nell'abitazione (Fig. 3, p.lla 1423, sub. 1) gli impianti, da un esame a vista, rispondono alla normativa vigente.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'istanza di accesso agli atti da parte del sottoscritto al Comune Bari (BA), per la ricerca e la visione della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di causa, risulta quanto segue:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 556/1995 – pratica n. 3402 del 20/11/1995 riguardante *"l'ampliamento del seminterrato; una costruzione di un box al piano terra e di un locale ad esso contiguo"*;
- Licenza Edilizia n. 643 del 18/09/1972

L'immobile risulta NON conforme alle tavole allegate alle pratiche edilizie suddette. Nello specifico le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a) diversa distribuzione interna degli spazi con diverso posizionamento delle rampe di scale che congiungono i vari livelli dell'abitazione;
- b) Presenza di un patio pavimentato e delimitato da un muretto basso che circonda perimetralmente la villa con diverse rampe di scale per l'accesso al patio stesso dal terreno di pertinenza circostante;
- c) presenza di una scala interna in corrispondenza del vano disimpegno che collega il piano rialzato al locale del piano seminterrato;
- d) creazione di un vano attualmente adibito a sala da pranzo/salotto ottenuto mediante la chiusura con tramezzi verticali di un porticato per una superficie complessiva di 24,50 mq (vedi fig.1);



Figura 1. individuazione del porticato (sip. 24,50 mq) previsto da L.E. 643/72
attualmente chiuso ed adibito a sala da pranzo

- e) inglobamento al piano primo dell'abitazione di porzioni di terrazzo, precisamente in corrispondenza della camera da letto posizionate a sud-est e quella posizionata a nord-est (letto 3 e letto 5 in planimetria come da rilievo – fig.2);

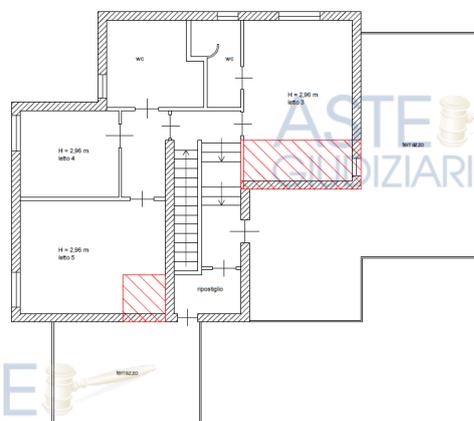


FIGURA 2. Planimetria piano primo stato di fatto con INDICAZIONE IN ROSSO DEGLI
INCREMENTI DI SUPERFICIE

- f) Diversa distribuzione interna dell'abitazione al piano seminterrato con la realizzazione di un bagno.

L'Ufficio Tecnico del comune di Bari non ha evinto la presenza di ulteriori pratiche edilizie attestanti le modifiche interne del villino quali tramezzature e scala di comunicazione tra il piano terra e il seminterrato, né tantomeno in grado di accertare la legittimità della chiusura del porticato al piano terra e dell'aumento di superficie coperta al piano primo. Entrambe le condizioni di incremento di superficie risultano quindi non legittime dal punto di vista della regolarità urbanistica ed in riferimento all'incremento di volumetria.



Pertanto, in riferimento ai punti d) ed e) sarà necessario ripristinare l'immobile conformemente all'ultima planimetria approvata dal Comune di Bari (Licenza Edilizia n. 643 del 18/09/1972).

Il resto delle irregolarità (punti a-b-c-f) sopra descritte sono sanabili a mezzo istanza di SCIA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e Pratica Strutturale in sanatoria per l'adeguamento delle scale. L'onorario professionale per la presentazione delle pratica suddette è complessivamente di € 6.000,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione, costo di costruzione).

La stima terrà conto dei costi generali di adeguamento e di ripristino del bene così da renderlo legittimo quindi dello stato in cui versa l'immobile.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------|-----------------------------|--------|---------|--|-------------|-------|
| Foglio | P.IIa | Sub. | Categoria | Classe | Cons. | Sup Cat. | Rendita | Piano |
| 3 | 1423 | 1 | A/7 - Abitazione in villino | 5 | 12 vani | Totale: 296 m ² Totale: escluse aree Scoperte 284 m ² | 1.735,30 mq | S-T-1 |
| 3 | 1423 | 2 | C/2 - Deposito | 4 | 44 mq | 54 mq | 272,69 | T |
| 3 | 1423 | 3 | C/2 - Deposito | 5 | 19 mq | 25 mq | 137,38 | T |



CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

Si consideri che l'area urbana sul quale insiste l'immobile è riportata in Catasto Fabbricati, quale bene comune censibile, al foglio 3, particella 1423 sub 4, Area urbana, e pertanto in qualità di terreno di pertinenza esclusiva dell'immobile rientrerà nel lotto di vendita.

In riferimento alla rappresentazione dei beni in visura catastale si precisa quanto segue:

- Alla voce "indirizzo": il villino ha accesso dal civico n.18 di via Francesco Speranza (prolungamento 3 Vico Umberto I)



CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

Il bene n.1 (Abitazione) oggetto di pignoramento non risulta essere conforme all'accatastamento in atti registrato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari presentata in data 18/03/1986, che a sua volta non è conforme all'elaborato planimetrico approvato dal Comune di Bari con Licenza Edilizia n. 643 del



18/09/1972. Sulla base di quanto detto, sarà necessario procedere da un punto di vista urbanistico come descritto al paragrafo precedente "Regolarità urbanistica", e conseguentemente provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di un DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. L'onorario tecnico per il deposito della pratica suddetta è incluso nel costo complessivo indicato al paragrafo "Regolarità Urbanistica".

La stima dell'immobile tiene conto dei costi generali di adeguamento del bene a livello catastale e urbanistico.

CRONOSTORIA CATASTALE

fg. 3, p.lla 1432, sub. 1 – Abitazione in villino:

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di BARI (Codice:A662) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BARI Sez. Urb.: SPI Foglio: 3 Particella: 1423 Sub.: 1 |

INTESTATO

| | |
|---|---|
| 1 | (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|---|

Unità immobiliare dal 30/03/2021

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|---------------|--|--------|--------|
| | Sezione Uroana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 1 | 4 | | A/7 | 5 | 12 vani | Totale: 296 m ² di cui area scoperte**: 284 m ² | Euro 1.735,30 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2021 Pratica n. BA0100489 in atti dal 30/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65015.1/2021) | | |
| Indirizzo | | VICO TERZO UMBERTO In. 18 Piano S. - T - 1 | | | | | | | | | Partita | | Med.58 | 200495 |
| Notifica | | | | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione F - Foglio 3 - Particella 1423

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|---------------|--|--------|--------|
| | Sezione Uroana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 1 | 4 | | A/7 | 5 | 12 vani | Totale: 296 m ² di cui area scoperte**: 284 m ² | Euro 1.735,30 | VARIAZIONE del 19/09/2016 Pratica n. BA0257403 in atti dal 19/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 99531.1/2016) | | |
| Indirizzo | | VICO III UMBERTO In. 18 Piano S. - T - 1 | | | | | | | | | Partita | | Med.58 | 200495 |
| Notifica | | | | | | | | | | | | | | |

Annotazioni

di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1699/1986

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-----------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|--|---------|--------|--------|
| | Sezione Uroana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | | | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 1 | 4 | | A/7 | 5 | 12 vani | | L. 3.360.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario | | | |
| Indirizzo | | VICO III UMBERTO In. 18 Piano S. - T - 1 | | | | | | | | | Partita | | 1041398 | Med.58 | 200495 |
| Notifica | | | | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1986

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-----------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------------------|--|---------|--------|--------|
| | Sezione Uroana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | | | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 1 | 4 | | A/7 | 5 | 12 vani | | Euro 2,08 L. 4.032 | VARIAZIONE del 18/03/1986 in atti dal 25/02/2000 VARIAZIONI INTERNE (n. 1699.1/1986) | | | |
| Indirizzo | | VICO III UMBERTO In. 18 Piano S. - T - 1 | | | | | | | | | Partita | | 1041398 | Med.58 | 200495 |
| Notifica | | | | | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/07/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|--|---|
| 1 | | | (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 03/07/2006 Pubblico ufficiale TRONO ELIO Sede TRIGGLIANO (BA) Repertorio n. 43096 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28131.1/2006 Riparto PI di BARI in atti dal 13/07/2006 | |

Situazione degli intestati dal 18/03/1986

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà fino al 03/07/2006 |



DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/03/1986 in atti dal 25/02/2000 VARIAZIONI INTERNE (n. 1699.1/1986)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/12/1990

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|---|------------|---------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | | 4 | | A/7 | 5 | 11,5 vani | | L. 3.864 | CLASSAMENTO del 19/12/1990 in atti dal 13/07/1992 (n. 10599C.1/1990) |
| Indirizzo | | VIA CAPITANEO n. 34/2 Interno 18 Piano S1 - T - 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | 200495 | | Mod.58 | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/1981

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|---|------------|---------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | | | | A00 | | | | | COSTITUZIONE del 23/03/1981 in atti dal 30/06/1987 (n. 757/1981) |
| Indirizzo | | VIA CAPITANEO n. 34/2 Interno 18 Piano S1 - T - 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | 1003991 | | Mod.58 | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/11/1981

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|---|----------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà fino al 18/03/1986 |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 19/11/1981 Pubblico ufficiale E. PERCHINUNNO Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 21104 - UR. Sede BARI (BA) Registrazione n. 23910 registrato in data 09/12/1981 - COMPRAVENDITA Volontà n. 7061.1/1981 in atti dal 13/07/1992 | |

Situazione degli intestati dal 23/03/1981

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà fino al 19/11/1981 |

fg. 3, p.lla 1432, sub. 2 – Deposito:

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di BARI (Codice A662) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BARI Sez. Urb.: SPI Foglio: 3 Particella: 1423 Sub.: 2 |

INTESTATO

| | | |
|---|--|---|
| 1 | | (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|--|---|

Unità immobiliare dal 30/03/2021

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|------------------------------------|------------|---------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 2 | 4 | | C/2 | 4 | 44 m ² | Totale: 54 m ² | Euro 272,69 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2021 Pratica n. BA0100490 in atti dal 30/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65016.1/2021) |
| Indirizzo | | VICO TERZO UMBERTO I n. 18 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | | | Mod.58 | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione F - Foglio 3 - Particella 1423

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|----------------------------------|------------|---------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 2 | 4 | | C/2 | 4 | 44 m ² | | L. 528.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo | | VICO III UMBERTO I n. 18 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | 96629 | | Mod.58 | | | | |



Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 2 | 4 | | C/2 | 4 | 44 m ² | Totale: 54 m ² | Euro 272,69 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo: VICO III UMBERTO I n. 18 Piano T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Parita 96629 Mod.58 | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 2 | 4 | | C/2 | 4 | 44 m ² | | Euro 0,18 L. 347 | CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti del 17/09/1990 (n. 203/1986) |
| Indirizzo: VICO III UMBERTO I n. 18 Piano T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Parita 96629 Mod.58 | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 2 | | | | | | | | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo: PROL. V.CO III UMBERTO I n. 18 Piano T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Parita 96629 Mod.58 | | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/07/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | | | (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni |

DATI DERIVANTI DA Atto del 03/07/2006 Pubblico ufficiale TRONO ELIO Sede TRUGGIANO (BA) Repertorio n. 43096 - COMPRAVENDITA Notapresentata con Modello Unico n. 26131.1/2006 Reparto PI di BARI in atti dal 15/07/2006

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprietà 1000/1000 fino al 03/07/2006 |

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

fg. 3, p.lla 1432, sub. 3 – Deposito:

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di BARI (Codice: A662) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BARI Sez. Urb.: SPI Foglio: 3 Particella: 1423 Sub.: 3 |

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | | | (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni |

Unità immobiliare dal 30/03/2021

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 3 | 4 | | C/2 | 5 | 19 m ² | Totale: 25 m ² | Euro 137,38 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2021 Pratica n. BA0106491 in atti dal 30/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65017.1/2021) |
| Indirizzo: VICO TERZO UMBERTO I n. 18 Piano T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Parita Mod.58 | | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A662 - Sezione F - Foglio 3 - Particella 1423

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 3 | 4 | | C/2 | 5 | 19 m ² | | L. 266.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo: VICO III UMBERTO I n. 18 Piano T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Parita 96629 Mod.58 | | | | | | | | | | | | |



Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona C/2 | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 3 | 4 | | C/2 | 5 | 19 m ² | Totale: 15 m ² | Euro 137,38 | Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo: VICO III UMBERTO I n. 18 Piano I | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita: 96629 Mod.33 - | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona C/2 | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 3 | 4 | | C/2 | 5 | 19 m ² | | Euro 0,09 L. 178 | CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 17/09/1990 (n. 203/1986) |
| Indirizzo: VICO III UMBERTO I n. 18 Piano I | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita: 96629 Mod.33 - | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona C/2 | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | SPI | 3 | 1423 | 3 | | | | | | | | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo: VICO III UMBERTO I n. 18 Piano I | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita: 96629 Mod.33 - | | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/07/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Compravendita 1/1 in regime di separazione dei beni |

| | |
|-------------------|---|
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 03/07/2006 Pubblico ufficiale TRONO ELIO Sede TRIGGIANO (BA) Repertorio n. 43096 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26131.1/2006 Riparto PI di BARI in atti dal 13/07/2006 |
|-------------------|---|

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Compravendita 1/000/1000 fino al 03/07/2006 |

| | |
|-------------------|--|
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
|-------------------|--|

TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

– *****omissis*****

(Proprietà 1/1);

il **LOTTO** viene posto in vendita per i seguenti diritti:

– *****omissis*****

(Proprietà 1/1);

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------|---------------|----------|
| | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Racc. N. |
| Dal 03/07/2006 ad oggi | ***omissis*** (Proprietà 1/1) | Notaio Trono Elio | 03/07/2006 | 43096 | 16799 |
| | | Trascrizione | | | |



| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|--|----------------------------------|----------------------------|------------|---------------|------------|
| | | Bari | 12/07/2006 | 38511 | 26131 |
| Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub. 1-2-3-4. | | | | | |
| Dal 19/11/1981 al 03/04/2006 | ***omissis*** (Proprietà 1/1) | Atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | |
| | | Notaio Remigio Perchinunno | 19/11/1981 | 21104 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Formalità n. | |
| Bari | 26/11/1981 | 29862 | | | |
| Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub. 1-2-3-4. | | | | | |



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate ad aprile 2024:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario/Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili*

Data trascrizione: 27/11/2023

Reg. gen. 55865 - Reg. part. 42514

A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.

Contro: ***omissis***

Rogante: UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BARI

N° repertorio: 9291 del 06/11/2023

**La visura fa riferimento ai beni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub.1-2-3*

Atto notarile pubblico/Atto tra vivi - Compravendita*

Data trascrizione: 12/07/2006

Reg. gen. 38511 - Reg. part. 26131

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis*****omissis***

Rogante: TRONO ELIO

N° repertorio: 43096/16799 del 03/07/2006

**La visura fa riferimento ai beni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub.1-2-3*

ISCRIZIONI

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Ruolo e avviso di accertamento esecutivo*





Data trascrizione: 13/11/2023

Reg. gen. 53824 - Reg. part. 7183

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Contro: ***omissis***

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

N° repertorio: 10476/1423 del 13/11/2023

**La visura fa riferimento ai beni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub.1-2-3*

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Ruolo e avviso di accertamento esecutivo*

Data trascrizione: 01/12/2016

Reg. gen. 49691 - Reg. part. 7441

A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Contro: ***omissis***

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

N° repertorio: 4206/1416 del 30/11/2016

**La visura fa riferimento ai beni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub.1-2-3*

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Data trascrizione: 12/07/2006

Reg. gen. 38512 - Reg. part. 7010

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro: ***omissis***

Rogante: TRONO ELIO

N° repertorio: 43097/16800 del 03/04/2006

**La visura fa riferimento ai beni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub.1-2-3*

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:



ISCRIZIONI

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Data trascrizione: 13/11/2023

Reg. gen. 53824 - Reg. part. 7183

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE





Contro: ***omissis***

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

N° repertorio: 10476/1423 del 13/11/2023

**La visura fa riferimento ai beni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub.1-2-3*

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario/Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili*

Data trascrizione: 27/11/2023

Reg. gen. 55865 - Reg. part. 42514

A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.

Contro: ***omissis***

Rogante: UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BARI

N° repertorio: 9291 del 06/11/2023

**La visura fa riferimento ai beni: Fg. 3 p.IIa 1423 sub.1-2-3*

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dal fratello del debitore esecutato Sig. ***omissis*** il quale risiede con la sua famiglia presso l'immobile stimato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato il 17/03/2016 al n. 5314 serie 3T; tale contratto ha durata di 10 anni dal 20/03/2016 al 19/03/2026 e rinnovabile automaticamente per ulteriori 4 anni. Una porzione dell'immobile (n.3 stanze) viene destinata a struttura ricettiva con formula B&B. Il contratto di locazione è stato registrato in data 17/03/2016 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 27/11/2023, pertanto risulta opponibile alla procedura.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Segue la valutazione del **LOTTO UNICO** costituito dal Bene:

- **Bene n.1**– Abitazione in villino, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano S-T-1, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1423, sub. 1, Sezione Urbana SPI, consistenza 12 vani, categoria A/7, classe 5;
- **Bene n.2**– Deposito, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano T, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1423, sub. 2, Sezione Urbana SPI, consistenza 44 mq, categoria C/2, classe 4;
- **Bene n.3**– Deposito, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano T, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1423, sub. 3, Sezione Urbana SPI, consistenza 19 mq, categoria C/2, classe 5;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito "...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

| | |
|--|----------------------|
| <u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie Abitazione</u> | 1.500,00 €/mq |
| <u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie Locale deposito</u> | 600,00 €/mq |

I valori unitari indicati tengono conto dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta; tali valori tengono conto del terreno circostante di pertinenza adibito in parte a giardino, in parte a parcheggio. La stima dell'immobile tiene inoltre conto dei costi generali di adeguamento del bene a livello catastale e urbanistico, così come rappresentato ai paragrafi precedenti.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.

| TABELLA DELLE CONSISTENZE | | | | | |
|---------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| Bene | Piano | Sup. Coperta/scoperta | Coeff. ponderazione | Superficie lorda | Superficie ponderata |
| Abitazione Bene n.1 | SEMINTERRATO | Coperta | 0,75 | 88,18 mq | 66,14 mq |
| | | Coperta | 1,00 | 146,10 mq* | 146,10 mq |
| | TERRA/RIALZATO | Porticato (L.E. 1976) | 0,35 | 24,50 mq* | 8,58 mq |
| | | Scoperta (patio) | 0,10 | 235,35 mq | 23,54 mq |
| | PIANO PRIMO | Coperta | 1,00 | 92,10 mq* | 92,10 mq |
| | | Scoperta (terrazzi) | 0,25 | 77,55 mq* | 19,39 mq |
| Tot. | | | | | 355,85 mq |
| Deposito Bene n.2 | TERRA | Coperta | 1,00 | 53,70 mq | 53,70 mq |
| Deposito Bene n.3 | TERRA | Coperta | 1,00 | 26,85 mq | 26,85 mq |
| Tot. | | | | | 80,55 mq |

*superfici legittime come da L.E. n.643/1972

Pertanto moltiplicando le superfici complessive ponderate per il rispettivo valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

- Abitazione: 355,85 mq x 1.500,00 €/mq = 503.775,00 €
- Locali deposito: 80,55 mq x 600 €/mq = 48.330,00 €

Il valore complessivo di stima del lotto di vendita è pari a: 503.775,00 + 48.330,00 = 552.105,00 €

Arrotondabile a 552.000,00 €

| TABELLA RIEPILOGATIVA – LOTTO UNICO | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Bene | Dati catastali | Quota da trasferire | VALORE |
| <u>Abitazione in villino</u> | Fg. 3, p.lla 1423, sub. 1 | 1/1 | € 503.775,00 |
| <u>Locali deposito</u> | Fg. 3, p.lla 1423, sub. 2-3 | 1/1 | € 48.330,00 |
| <i>Valore di stima del Lotto</i> | | | € 552.105,00 |
| Prezzo a base d'asta | | | € 552.000,00 |



RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE



Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

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.I.

Bari, li 24/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Ing. Antonio Russo

Indice allegati

1. Documentazione Fotografica
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Atti di provenienza
6. Documentazione Amministrativa
7. Elaborato grafico
8. Ricerca comparativi
9. Certificato di residenza
10. Estratto di nascita e matrimonio
11. Locazione
12. Dimostrazione invio alle parti

