



TRIBUNALE DI BARI



II SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 488/2023

Giudice originario dell'Esecuzione: Dott.ssa Avv. Chiara CUTOLO

Giudice assegnatario dell'Esecuzione: Dott. Avv. Antonio RUFFINO



PERIZIA DI STIMA

(VERSIONE PRIVACY)



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 488/2023



C.T.U. Ing. Angelo TANZI

Via Isonzo n.20 - 70010 Adelfia (BA)

cell. 342 127 2402

e-mail: ing.angelotanzi@gmail.com

PEC: angelo.tanzi@ingpec.eu





TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tanzi Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 488/2023 R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Ing. Tanzi Angelo, con studio in Via Isonso, 20 - 70010 - Adelfia (BA), email ing.angelotanzi@gmail.com, PEC angelo.tanzi@ingpec.eu, Tel. 3421272402, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Piazza Vittorio Emanuele III n.16, piano S1-1-2 (Coord. Geografiche: 41.033756 N, 16.992157 E)

Il bene oggetto di CTU è ubicato a Noicattaro (BA) in Piazza Vittorio Emanuele III n.16, zona centrale della Città.

Trattasi di appartamento adibito ad uso residenziale, ubicato al piano primo di un fabbricato edificato tra la fine del 1800 e i primissimi anni del 1900 (verosimilmente 1901 come riportato sulla chiave di volta dell'arco costituente l'ingresso al vano scale condominiale) e modificato nella sua distribuzione interna negli anni 1979, 1998 e 2005; completano la proprietà e il lotto, un locale deposito sito al piano interrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo.

L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il vano scale condominiale, risulta suddiviso in due porzioni parallele separate da un disimpegno baricentrico. La prima porzione, a destra del disimpegno, è costituita dalla zona pranzo/cucina e dal soggiorno da cui è stato frazionata una porzione al fine di ricavare una camera da letto singola, mentre la seconda metà, a sinistra del disimpegno, vede la presenza di una camera matrimoniale.

Il disimpegno baricentrico termina nel servizio igienico.

La zona pranzo/cucina/soggiorno e camera da letto singola, risulta essere prospiciente Piazza Vittorio Emanuele III, mentre la zona costituita dalla camera da letto matrimoniale e dal servizio igienico risulta essere prospiciente su una chiostrina interna all'immobile.

La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte non è funzionale, poiché le due macro-aree risultano direttamente comunicanti tra loro, con particolare riferimento alla camera da letto singola, alla quale si accede direttamente dal soggiorno.

Buono il rapporto di superficie aero-illuminante grazie alle portefinestre prospicienti il balcone su Piazza Vittorio Emanuele III e sulla chiostrina interna.

Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico e termico).

Il locale deposito sito al piano interrato è accessibile mediante una scala ad unica rampa che lo collega direttamente con il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente.

Il lastrico solare sito al piano secondo è accessibile mediante il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente.

Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un sopralluogo in data 10/04/2024 alla presenza di uno

dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e del Custode Avv. **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Piazza Vittorio Emanuele III n.16, piano S1-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Esaminati gli atti della procedura si evince che, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che risulta essere stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si segnala a tal proposito la presenza di un refuso, presente nella certificazione notarile sostitutiva.

A pagina 1, righe dalla 14 alla 21, in relazione all'immobile identificato catastalmente al Fg. 40, Part. 1333, Sub. 14, è scritto: "[...] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari, il 23/12/2005 al n. 40361 di formalità [...]". L'immobile in esame risulta pervenuto con atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari, il 23/12/2005, Registro Particolare n. 41361 e Registro Generale n. 68339.

A seguire, nella certificazione, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, ma ne ha fornito una versione discorsiva. In ogni caso i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dei certificati di stato civile degli esecutati.

In difetto, il C.T.U. ha proceduto all'immediata acquisizione dei certificati di residenza.

Inoltre, sussistendo un rapporto di coniugio il C.T.U. ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, unitamente all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dello stato civile con indicazione delle annotazioni a margine, degli esecutati.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile residenziale posto al piano primo, oggetto di C.T.U., identificato catastalmente al foglio 40, particella 1333 e subalterno 14, confina a nord, a est e a sud con unità immobiliari di altrui proprietà, ricadenti nel medesimo foglio 40 e particelle 1332 e 1333. Ad ovest confina con la pubblica Piazza Vittorio Emanuele III.

Analoghi confini sono ascrivibili al lastrico solare posto al piano secondo e al locale deposito posto al piano interrato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,63 mq	82,86 mq	1	82,86 mq	3,40 m	Primo
Balcone scoperto	8,62 mq	8,62 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	18,90 mq	25,78 mq	0,20	5,16 mq	2,40 m	Interrato
Terrazza	67,63 mq	82,86 mq	0,15	12,42 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	8,62 mq	8,62 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				104,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1973 al 20/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,0 vani Piano 1
Dal 21/03/1975 al 20/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 18/09/1979 al 08/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 9 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 20/12/1984 al 30/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,0 vani Piano 1
Dal 20/12/1984 al 30/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 30/10/1997 al 01/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,0 vani Piano 1
Dal 30/10/1997 al 01/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 01/09/1998 al 08/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,0 vani Piano 1
Dal 01/09/1998 al 08/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 08/09/1998 al 05/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 14 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 247,90 Piano S1-1-2
Dal 05/10/1998 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 14 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 247,90



		Piano S1-1-2
Dal 20/12/2005 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1333, Sub. 14 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 96,00 mq Rendita € 247,90 Piano S1-1-2

L'immobile oggetto di C.T.U., attualmente identificato catastalmente al Foglio 40 particella 1333 subalterno 14, nasce dalla fusione catastale, in data 08.09.1998, di cinque precedenti unità immobiliari, rispettivamente identificate catastalmente al Foglio 40 particella 1333 subalterno 2, Foglio 40 particella 1333 subalterno 6, Foglio 40 particella 1333 subalterno 7, Foglio 40 particella 1333 subalterno 9 e Foglio 40 particella 1545.

Si specifica che gli attuali titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1333	14		A4	4	4 vani	96,00 mq	247,9 €	S1-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La verifica documentale unitamente al sopralluogo presso l'immobile, mostrano la non sussistenza della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo effettuato in data 10.04.2024 ed il contestuale rilievo dell'immobile, si sono rilevate delle difformità, rispetto alla planimetria catastale riguardante l'unità immobiliare identificata al Fg. 40-particella 1333-sub. 14. Tali difformità si concretizzano nella diversa distribuzione interna degli ambienti, con tramezzature, porte di passaggio e varchi, localizzati in posizioni differenti rispetto a quanto rilevabile nell'immobile posto a piano primo. Nello specifico si rileva la differente posizione della porta di accesso alla camera da letto matrimoniale, la mancata chiusura della porta di accesso al vano cucina/pranzo e la mancata rimozione di parte della tramezzatura per la realizzazione del varco di accesso al medesimo ambiente, la mancata chiusura della porta di accesso alla camera da letto doppia, la mancata formazione del varco di connessione tra il vano cucina/pranzo e la ex camera da letto doppia nonché la formazione della nuova tramezzatura per la realizzazione della camera da letto singola.

Le difformità possono essere sanate, a seguito della presentazione dell'idoneo titolo abilitativo presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il conseguente pagamento della sanzione e la successiva variazione della

planimetria catastale; si rimanda alla sezione "Regolarità Edilizia" per la descrizione degli interventi.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di esecuzione, identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, è munito di Attestato di Prestazione Energetica (APE), codice attestato 7203224000518707 valido fino al 15.06.2034, classe energetica "F" redatto dal C.T.U. Ing. Angelo TANZI in data 15.06.2024. Si allega il certificato.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10.04.2024 ed alla conseguente ispezione visiva, l'immobile identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, piano primo, appare in buono stato conservativo. Le finiture interne ed esterne non presentano fenomeni evidenti di degrado.

Gli impianti tecnologici non manifestano criticità, fatta eccezione per quello elettrico che, da un esame a vista,

non risponde alla normativa vigente e per quello termico, che pur essendo presente risulta essere disconnesso in coincidenza della caldaia, dalla rete di alimentazione del gas metano.

L'immobile identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, piano interrato, appare in mediocre stato conservativo. Le finiture interne presentano fenomeni evidenti di degrado con porzioni dell'intonaco di finitura delle pareti, interessato da distacchi e ammaloramenti, frutto della presenza di quadri umidi di risalita e controterra; a questi si aggiungano variazioni cromatiche ed efflorescenze in corrispondenza delle linee di connessione tra le strutture verticali e l'orizzontamento, fenomeno questo causato dalla condensa superficiale in coincidenza dei ponti termici.

L'impianto elettrico, da un esame a vista, non risponde alla normativa vigente.

PARTI COMUNI

All'immobile oggetto di C.T.U., nelle sue componenti poste al piano interrato, piano primo e piano secondo, si accede attraverso l'androne condominiale, comunicante con la pubblica piazza, ed il connesso vano scale condominiale; tali elementi non sono identificati catastalmente ma sono riportati nelle planimetrie degli immobili che da essi sono servite.

All'androne e al vano scale, andrebbe assegnato un proprio identificativo catastale in quanto "bene comune non censibile".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14 si presenta in buone condizioni generali.

Fondazioni: tali elementi strutturali non sono direttamente ispezionabili e pertanto non è rilevabile il loro stato di degrado; a seguito della visione della documentazione depositata presso l'U.T.C. e del sopralluogo si ipotizza che la tipologia di fondazione, risulti essere a travi rovesce continue, essendo la struttura portante costituita da murature portanti.

Esposizione principale: l'immobile si sviluppa sulla direttrice Nord/Ovest-Sud/Est con il fronte



principale nonché quello d'ingresso esposto a Ovest. Il fronte Nord risulta essere occluso dal vano scale e dall'attigua unità immobiliare da esso servito, il fronte Est risulta essere parzialmente occluso da un edificio attiguo e nella parte libera risulta essere prospiciente la chiostrina interna, il fronte Sud, in ultimo, risulta essere totalmente occluso da un edificio attiguo.

Altezza interna utile: l'appartamento posto al piano primo ha un'altezza utile pari a 3,40 m, l'ambiente deposito posto al piano interrato ha un'altezza utile pari a 2,40 m.

Strutture verticali: la struttura portante dell'appartamento posto al piano primo è costituita da murature portanti perimetrali e da una muratura di spina centrale; a seguito della visione della documentazione depositata presso l'U.T.C. e del sopralluogo si rileva che le murature portanti perimetrali hanno uno spessore pari a 0,60 m (0,70 m nel tratto più aggettante del prospetto principale), e sono costituite da due paramenti murari realizzati con blocchetti di calcarenite di spessore pari a 0,30 m ed un nucleo centrale composto da materiale incoerente (scheggioni di pietra, calcarenite) e malta. La muratura centrale di spina risulta essere realizzata in blocchetti di calcarenite di spessore pari a 0,27 m. L'involucro esterno appare in buone condizioni di conservazione.

La struttura portante dell'ambiente deposito posto al piano interrato è costituita da murature portanti perimetrali; a seguito della visione della documentazione depositata presso l'U.T.C. e del sopralluogo si rileva che le murature portanti perimetrali hanno uno spessore non rilevabile, e sono costituite da due paramenti murari realizzati con blocchetti di calcarenite di spessore pari a 0,30 m ed un nucleo centrale composto da materiale incoerente (scheggioni di pietra, calcarenite) e malta.

Solai: gli orizzontamenti dell'appartamento posto al piano primo sono orizzontali e realizzati in laterocemento dello spessore complessivo di 0,25 m, costituiti da travetti in calcestruzzo armato gettati in opera, pignatte in laterizio di altezza pari a 0,20 m e soletta in calcestruzzo armato dello spessore di 0,05 m; tutti i campi di solaio appaiono in buone condizioni.

L'orizzontamento dell'ambiente deposito posto al piano interrato è orizzontale e realizzato in laterocemento dello spessore complessivo di 0,25 m, costituito da travetti in calcestruzzo armato gettati in opera, pignatte in laterizio di altezza pari a 0,20 m e soletta in calcestruzzo armato dello spessore di 0,05 m; il campo di solaio appare in buone condizioni.

Copertura: la copertura dell'appartamento posto al piano primo coincide con il lastrico solare posto al piano secondo, quest'ultima non presenta forme di degrado evidenti e risulta in buono stato conservativo.

La copertura dell'ambiente deposito posto al piano interrato, coincide con il solaio di calpestio dell'androne e vano scale condominiale, non presenta forme di degrado evidenti e risulta in buono stato conservativo.

Manto di copertura: la copertura dell'appartamento posto al piano primo coincide con il lastrico solare posto al piano secondo, quest'ultima risulta protetto e rivestito mediante chianche di Corigliano/Cursi. La copertura dell'ambiente deposito posto al piano interrato è coperto mediante solaio interpiano.

Pareti esterne ed interne: le murature portanti perimetrali dell'appartamento posto al piano primo sono costituite da blocchetti di calcarenite ed un nucleo centrale composto da materiale incoerente (scheggioni di pietra, calcarenite) e malta. La muratura centrale di spina risulta essere realizzata in blocchetti di calcarenite. Le pareti interne sono semplici tramezzi senza alcuna funzione strutturale, appaiono tutti in buono stato conservativo.

Le murature portanti perimetrali dell'ambiente deposito posto al piano interrato sono costituite da blocchetti di calcarenite ed un nucleo centrale composto da materiale incoerente (scheggioni di pietra, calcarenite) e malta.

Pavimentazione interna: la pavimentazione di tutti gli ambienti costituenti l'appartamento posto al piano primo è costituita da piastrelle quadrate di grandi dimensioni (0,50 x 0,50 m) posto in opera con direzione inclinata a 45°, di colore beige tenue; la pavimentazione del servizio igienico è costituita da piastrelle rettangolari posto in opera con direzione a corsi orizzontali, bicolore rispetto alla diagonale della singola piastrella (beige e marrone) così da ottenere un effetto a rombi.

La pavimentazione dell'ambiente deposito posto al piano interrato è costituita da piastrelle quadrate di piccole dimensioni (0,20 x 0,20 m) posto in opera con direzione a corsi orizzontali, di colore tenue.

Tutte le pavimentazioni risultano essere in ceramica lucida.

Infissi interni ed esterni: i vani prospicienti la chiostrina interna dell'appartamento posto al piano primo sono costituiti da porte-finestre a doppia anta in legno, vetro singolo e sistema oscurante costituito da scuri in legno; i vani prospicienti il prospetto principale sono costituiti da porte-finestre a doppia anta in legno, vetro singolo ed il sistema oscurante è costituito da persiane indipendenti a stecche fisse.

Le porte interne del servizio igienico, della camera da letto singola nonché dell'ingresso, sono a unica anta a battente e realizzate in legno tamburato con specchiature cieche, mentre la porta interna della camera da letto matrimoniale è a unica anta a battente e realizzata in legno tamburato con specchiatura in vetro decorato.

Rivestimenti: il servizio igienico ha le pareti verticali rivestite mediante piastrelle ceramiche rettangolari con caratteristiche del tutto identiche a quanto visto per la pavimentazione; la cucina ha le porzioni di pareti verticali dietro i fornelli rivestite mediante piastrelle in gres quadrate di piccole dimensioni.

Impianto elettrico, idrico-fognario, termico: l'impianto elettrico risulta essere sottotraccia a 220v, l'impianto idrico-fognario garantisce l'approvvigionamento dell'acqua potabile, la sua distribuzione e l'allontanamento dei reflui, l'impianto termico vede la presenza di una caldaia con bruciatore alimentato con gas metano che riscalda l'acqua sia per l'alimentazione dei termosifoni in ghisa e sia per la fornitura di acqua calda sanitaria. Tale impianto risulta essere attualmente disconnesso dalla rete di approvvigionamento del gas naturale e pertanto l'acqua calda sanitaria è garantita mediante la presenza di un piccolo boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo sono garantiti da un climatizzatore posto nella zona giorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, alla data del sopralluogo effettuato il 10.04.2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato), dalla Sig.ra **** Omissis **** (esecutata) e dal loro figlio Sig. **** Omissis **** (non esecutato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1998 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Chiara Tatarano	05/10/1998	2122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Bari-Territorio-Servizio di pubblicità	07/10/1998	30707	21426

		immobiliare		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 20/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		Notaio Angela Cotugno	20/12/2005	20709
				7050
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Bari-Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare	23/12/2005	68339
				41361
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		
		Bari (BA)	22/12/2005	16731

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Bari aggiornate al 26/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 23/12/2005
Reg. gen. 68340 - Reg. part. 17628
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00
Interessi: € 90.000,00
Rogante: Notaio Angela Cotugno
Data: 20/12/2005
N° repertorio: 20710
N° raccolta: 7051

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 06/12/2023
Reg. gen. 58183 - Reg. part. 44334
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di C.T.U., identificato in catasto Urbano del Comune di Noicattaro al foglio 40, particella 1333 e subalterno 14, è caratterizzato come segue:

Secondo il P.R.G. è destinato a:

- Zona B1 - Tessuti formalizzati ad impianto regolare (art. 76 delle N.T.A. - zona di completamento).

Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.):

- Città consolidata.

Secondo il "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Piano di Bacino della Puglia":

- Non è assoggettato.

A seguito della verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", si è appurato che l'immobile oggetto di C.T.U. non ricade all'interno di alcuna zona Zes.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di un'approfondita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Noicattaro, non si è riscontrata la presenza del titolo edilizio autorizzativo primigenio, poiché l'immobile oggetto di C.T.U. risulta realizzato a partire dagli ultimi anni del 1800 (periodo compreso tra il 1890 e 1910), questo lo si deduce dai caratteri architettonici che lo costituiscono, dalla grammatica costruttiva (murature portanti, composizione dei prospetti, ecc..) nonché dalla data, 1901, riportata sulla chiave di volta dell'arco che sovrasta l'ingresso all'immobile; il dato non può essere cristallizzato poiché l'immobile sorge in data antecedente al 1942 e quindi in un periodo storico in cui non necessitava della richiesta

di alcuna licenza edilizia.

Lavori interni di manutenzione straordinaria (riconfigurazione degli ambienti interni, introduzione di nuove tramezzature ecc..), vengono eseguiti a partire dal 1979, a seguito della Concessione edilizia n.111 del 24.04.1979 a firma del Sindaco del Comune di Noicattaro.

Lavori interni di manutenzione straordinaria (riconfigurazione degli ambienti interni, introduzione di nuove tramezzature ecc..), vengono eseguiti a partire dal 1998, e a seguire il frazionamento del primo piano con la formazione di due unità immobiliari distinte, a seguito della Concessione edilizia n.43 del 24.09.1998 a firma del Responsabile del servizio Arch. **** Omissis ****.

Lavori interni di manutenzione straordinaria (riconfigurazione degli ambienti interni, introduzione di nuove tramezzature ecc..), vengono eseguiti a partire dal 2005, a seguito della Denuncia di Inizio Attività n.275 del 09.11.2005 a firma del Titolare Sig. **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo effettuato in data 10.04.2024 ed il contestuale rilievo dell'immobile, si sono rilevate delle difformità, rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione nonché alle autorizzazioni precedenti, riguardanti l'unità immobiliare identificata al Fg. 40-particella 1333-sub. 14.

Tali difformità si concretizzano:

-assenza del titolo edilizio autorizzativo primigenio, poiché l'immobile oggetto di C.T.U. risulta realizzato a partire dagli ultimi anni del 1800 (periodo compreso tra il 1890 e 1910), questo lo si deduce dai caratteri architettonici che lo costituiscono, dalla grammatica costruttiva (murature portanti, composizione dei prospetti, ecc..) nonché dalla data, 1901, riportata sulla chiave di volta dell'arco che sovrasta l'ingresso all'immobile; il dato non può essere cristallizzato poiché l'immobile sorge in data antecedente al 1942 e quindi in un periodo storico in cui non necessitava della richiesta di alcuna licenza edilizia; tali considerazioni si debbono estendere all'ambiente deposito posto al piano interrato;

-realizzazione del balcone prospiciente la chiostrina interna, in contrasto con quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n.43 del 24.09.1998, in cui il Responsabile del servizio Arch. **** Omissis **** rilascia la Concessione Edilizia ponendo una specifica prescrizione sulla non realizzazione di detto balcone poiché in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. del Comune di Noicattaro.

-diversa distribuzione interna degli ambienti, con tramezzature, porte di passaggio e varchi, localizzati in posizioni differenti rispetto a quanto rilevabile nell'immobile posto a piano primo. Nello specifico si rileva la mancata realizzazione della tramezzatura e della porta di accesso al disimpegno posto in aderenza con il servizio igienico, la mancata rimozione di parte della tramezzatura per la realizzazione del varco di accesso al vano cucina/pranzo, la chiusura della porta di accesso alla ex camera da letto doppia, la diversa formazione del varco di connessione tra il vano cucina/pranzo e la ex camera da letto doppia nonché la diversa formazione della nuova tramezzatura per la realizzazione della camera da letto singola e il posizionamento della porta di accesso.

-realizzazione della tettoia a parziale copertura del lastrico solare posta al piano secondo.

La difformità riconducibile al balcone posto al piano primo e prospiciente la chiostrina interna e la tettoia a parziale copertura del lastrico solare posta al piano secondo, anche a seguito di interlocuzione con i tecnici dell'U.T.C. del Comune di Noicattaro, non risultano essere sanabili e pertanto vanno rimosse integralmente.

Costi:

- Demolizione del balcone, ponteggio per la sicurezza, trasporto delle macerie, smaltimento in discarica autorizzata e ripristini € 5000,00 (si stima).
- Demolizione della tettoia, trasporto dei materiali demoliti, smaltimento in discarica autorizzata e ripristini € 1000,00 (si stima).

Le difformità riconducibili alla diversa distribuzione interna possono essere sanate mediante la presentazione delle istanze di variazione presso i seguenti organi istituzionali, nonché la segnalazione dei lavori di demolizione (balcone e tettoia):

- U.T.C. del Comune di Noicattaro, S.C.I.A. per diversa distribuzione interna relativamente al piano primo e demolizione delle opere non sanabili (balcone e tettoia);
- Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio, presentazione pratica DOCFA per diversa distribuzione interna ed eliminazione del balcone dalla planimetria catastale.

Costi:

- Presentazione S.C.I.A., diritti di segreteria € 50,00 e € 1000,00 per sanzione pecuniaria per diversa distribuzione interna ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii (il calcolo dell'oblazione è prerogativa dell'U.T.C.), tale comunicazione risulta necessaria al fine di poter procedere alla modifica della planimetria catastale che risulta essere non aggiornata allo stato attuale nonché per segnalare i lavori di demolizione (balcone e tettoia).

La diversa distribuzione interna risulta essere potenzialmente sanata ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii così come modificato dal D.L. 69/2024 (quest'ultima considerazione deve essere rivalutata in funzione della legge di conversione del D.L. 69/2024, non ancora approvata alla data di emissione della perizia).

- Presentazione DOCFA, diritti di segreteria € 50,00;
- Onorario tecnico, calcolato sulla base degli onorari medi attuali per la presentazione e la gestione di tutte le pratiche edilizie e catastali, risulta essere pari a € 1500,00 oltre I.V.A. e cassa previdenziale.

L'immobile oggetto di esecuzione, identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, è munito di Attestato di Prestazione Energetica (APE), codice attestato 7203224000518707 valido fino al 15.06.2034, classe energetica "F" redatto dal C.T.U. Ing. Angelo TANZI in data 15.06.2024. Si allega il certificato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di C.T.U. è inserito in un condominio costituito da meno di 8 unità immobiliari e pertanto non essendoci l'obbligo della nomina dell'amministratore di condominio, i condomini non ne hanno nominato uno e pertanto gestiscono in modo diretto le problematiche condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente all'analisi della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La vendita degli immobili costituenti il singolo lotto non è soggetta all'applicazione di I.V.A.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Piazza Vittorio Emanuele III n.16, piano S1-1-2

Il bene oggetto di CTU è ubicato a Noicattaro (BA) in Piazza Vittorio Emanuele III n.16, zona centrale della Città. Trattasi di appartamento adibito ad uso residenziale, ubicato al piano primo di un fabbricato edificato tra la fine del 1800 e i primissimi anni del 1900 (verosimilmente 1901 come riportato sulla chiave di volta dell'arco costituente l'ingresso al vano scale condominiale) e modificato nella sua distribuzione interna negli anni 1979, 1998 e 2005; completano la proprietà e il lotto, un locale deposito sito al piano interrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo. L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il vano scale condominiale, risulta suddiviso in due porzioni parallele separate da un disimpegno baricentrico. La prima porzione, a destra del disimpegno, è costituita dalla zona pranzo/cucina e dal soggiorno da cui è stato frazionata una porzione al fine di ricavare una camera da letto singola, mentre la seconda metà, a sinistra del disimpegno, vede la presenza di una camera matrimoniale. Il disimpegno baricentrico termina nel servizio igienico. La zona pranzo/cucina/soggiorno e camera da letto singola, risulta essere prospiciente Piazza Vittorio Emanuele III, mentre la zona costituita dalla camera da letto matrimoniale e dal servizio igienico risulta essere prospiciente su una chiostrina interna all'immobile. La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte non è funzionale, poiché le due macro-aree risultano direttamente comunicanti tra loro, con particolare riferimento alla camera da letto singola, alla quale si accede direttamente dal soggiorno. Buono il rapporto di superficie aero-illuminante grazie alle portefinestre prospicienti il balcone su Piazza Vittorio Emanuele III e sulla chiostrina interna. Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico e termico). Il locale deposito sito al piano interrato è accessibile mediante una scala ad unica rampa che lo collega direttamente con il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente. Il lastrico solare sito al piano secondo è accessibile mediante il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente. Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un sopralluogo in data 10/04/2024 alla presenza di uno dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e del Custode Avv. **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1333, Sub. 14, Categoria A4



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

Valore di stima del bene: € 94.266,00

Il valore di 900,00 €/mq è stato ottenuto a seguito di indagini approfondite presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) e la Camera di Commercio di Bari-Borsa Immobiliare, i valori riscontrati sono peraltro condivisibili e confrontabili con quelli ottenuti a seguito dell'indagine di mercato eseguita dallo scrivente. Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della presenza di alcune illegittimità dell'immobile rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica acquisita, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche del prospetto esterno, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato di conservazione degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi.

Come meglio esplicitato nella sezione "Regolarità urbanistica" si riportano di seguito gli oneri per la regolarizzazione urbanistica nonché gli oneri per la rimozione delle parti non sanabili:

-Demolizione del balcone, ponteggio per la sicurezza, trasporto delle macerie, smaltimento in discarica autorizzata e ripristini € 5000,00 (si stima).

-Demolizione della tettoia, trasporto dei materiali demoliti, smaltimento in discarica autorizzata e ripristini € 1000,00 (si stima).

-Presentazione S.C.I.A., diritti di segreteria € 50,00 e € 1000,00 per sanzione pecuniaria per diversa distribuzione interna ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii (il calcolo dell'oblazione è prerogativa dell'U.T.C.), tale comunicazione risulta necessaria al fine di poter procedere alla modifica della planimetria catastale che risulta essere non aggiornata allo stato attuale nonché per segnalare i lavori di demolizione (balcone e tettoia).

La diversa distribuzione interna risulta essere potenzialmente sanata ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii così come modificato dal D.L. 69/2024 (quest'ultima considerazione deve essere rivalutata in funzione della legge di conversione del D.L. 69/2024, non ancora approvata alla data di emissione della perizia).

-Presentazione DOCFA, diritti di segreteria € 50,00;

-Onorario tecnico, calcolato sulla base degli onorari medi attuali per la presentazione e la gestione di tutte le pratiche edilizie e catastali, risulta essere pari a € 1500,00 oltre I.V.A. e cassa previdenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Noicattaro (BA) - Piazza Vittorio Emanuele III n.16, piano S1-1-2	104,74 mq	900,00 €/mq	€ 94.266,00	100,00%	€ 94.266,00
Valore di stima:					€ 94.266,00

Valore di stima: € 94.266,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8600,00	€

Valore finale di stima: € 71.526,10

Al valore di stima di € 94.266,00 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%, in relazione all'assenza della garanzia che il bene sia gravato da vizi occulti e pertanto non rilevabili.

Inoltre si è proceduto all'eliminazione degli oneri di regolarizzazione urbanistica, concernenti l'unità immobiliare identificata catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14 (S.C.I.A + DOCFA + Demolizioni + Spese tecniche= € 50,00 + € 1000,00 + € 50,00 + € 5000,00 + € 1000,00 + € 1500,00).

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

Adelfia, 05/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tanzi Angelo

Angelo Tanzi



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Piazza Vittorio Emanuele III n.16, piano S1-1-2

Il bene oggetto di CTU è ubicato a Noicattaro (BA) in Piazza Vittorio Emanuele III n.16, zona centrale della Città. Trattasi di appartamento adibito ad uso residenziale, ubicato al piano primo di un fabbricato edificato tra la fine del 1800 e i primissimi anni del 1900 (verosimilmente 1901 come riportato sulla chiave di volta dell'arco costituente l'ingresso al vano scale condominiale) e modificato nella sua distribuzione interna negli anni 1979, 1998 e 2005; completano la proprietà e il lotto, un locale deposito sito al piano interrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo. L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il vano scale condominiale, risulta suddiviso in due porzioni parallele separate da un disimpegno baricentrico. La prima porzione, a destra del disimpegno, è costituita dalla zona pranzo/cucina e dal soggiorno da cui è stato frazionata una porzione al fine di ricavare una camera da letto singola, mentre la seconda metà, a sinistra del disimpegno, vede la presenza di una camera matrimoniale. Il disimpegno baricentrico termina nel servizio igienico. La zona pranzo/cucina/soggiorno e camera da letto singola, risulta essere prospiciente Piazza Vittorio Emanuele III, mentre la zona costituita dalla camera da letto matrimoniale e dal servizio igienico risulta essere prospiciente su una chiostrina interna all'immobile. La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte non è funzionale, poiché le due macro-aree risultano direttamente comunicanti tra loro, con particolare riferimento alla camera da letto singola, alla quale si accede direttamente dal soggiorno. Buono il rapporto di superficie aero-illuminante grazie alle portefinestre prospicienti il balcone su Piazza Vittorio Emanuele III e sulla chiostrina interna. Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico e termico). Il locale deposito sito al piano interrato è accessibile mediante una scala ad unica rampa che lo collega direttamente con il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente. Il lastrico solare sito al piano secondo è accessibile mediante il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente. Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un sopralluogo in data 10/04/2024 alla presenza di uno dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e del Custode Avv. **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1333, Sub. 14, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di C.T.U., identificato in catasto Urbano del Comune di Noicattaro al foglio 40, particella 1333 e subalterno 14, è caratterizzato come segue: Secondo il P.R.G. è destinato a: - Zona B1 - Tessuti formalizzati ad impianto regolare (art. 76 delle N.T.A. - zona di completamento). Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.): - Città consolidata. Secondo il "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Piano di Bacino della Puglia": - Non è assoggettato. A seguito della verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", si è appurato che l'immobile oggetto di C.T.U. non ricade all'interno di alcuna zona Zes.

Prezzo base d'asta: € 71.526,10



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 488/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.526,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Noicattaro (BA) - Piazza Vittorio Emanuele III n.16, piano S1-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1333, Sub. 14, Categoria A4	Superficie	104,74 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo effettuato in data 10.04.2024 ed alla conseguente ispezione visiva, l'immobile identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, piano primo, appare in buono stato conservativo. Le finiture interne ed esterne non presentano fenomeni evidenti di degrado. Gli impianti tecnologici non manifestano criticità, fatta eccezione per quello elettrico che, da un esame a vista, non risponde alla normativa vigente e per quello termico, che pur essendo presente risulta essere disconnesso in coincidenza della caldaia, dalla rete di alimentazione del gas metano. L'immobile identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, piano interrato, appare in mediocre stato conservativo. Le finiture interne presentano fenomeni evidenti di degrado con porzioni dell'intonaco di finitura delle pareti, interessato da distacchi e ammaloramenti, frutto della presenza di quadri umidi di risalita e controterra; a questi si aggiungano variazioni cromatiche ed efflorescenze in corrispondenza delle linee di connessione tra le strutture verticali e l'orizzontamento, fenomeno questo causato dalla condensa superficiale in coincidenza dei ponti termici. L'impianto elettrico, da un esame a vista, non risponde alla normativa vigente.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di CTU è ubicato a Noicattaro (BA) in Piazza Vittorio Emanuele III n.16, zona centrale della Città. Trattasi di appartamento adibito ad uso residenziale, ubicato al piano primo di un fabbricato edificato tra la fine del 1800 e i primissimi anni del 1900 (verosimilmente 1901 come riportato sulla chiave di volta dell'arco costituente l'ingresso al vano scale condominiale) e modificato nella sua distribuzione interna negli anni 1979, 1998 e 2005; completano la proprietà e il lotto, un locale deposito sito al piano interrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo. L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il vano scale condominiale, risulta suddiviso in due porzioni parallele separate da un disimpegno baricentrico. La prima porzione, a destra del disimpegno, è costituita dalla zona pranzo/cucina e dal soggiorno da cui è stato frazionata una porzione al fine di ricavare una camera da letto singola, mentre la seconda metà, a sinistra del disimpegno, vede la presenza di una camera matrimoniale. Il disimpegno baricentrico termina nel servizio igienico. La zona pranzo/cucina/soggiorno e camera da letto singola, risulta essere prospiciente Piazza Vittorio Emanuele III, mentre la zona costituita dalla camera da letto matrimoniale e dal servizio igienico risulta essere prospiciente su una chiostrina interna all'immobile. La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte non è funzionale, poiché le due macro-aree risultano direttamente comunicanti tra loro, con particolare riferimento alla camera da letto singola, alla quale si accede direttamente dal soggiorno. Buono il rapporto di superficie aero-illuminante grazie alle portefinestre prospicienti il balcone su Piazza Vittorio Emanuele III e sulla chiostrina interna. Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico e termico). Il locale deposito sito al piano interrato è accessibile mediante una scala ad unica rampa che lo collega direttamente con il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente. Il lastrico solare sito al piano secondo è accessibile mediante il vano scala condominiale, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente. Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un sopralluogo in data 10/04/2024 alla presenza di uno dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e del Custode Avv. **** Omissis ****.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile identificato catastalmente al Fg. 40-particella 1333-sub. 14, alla data del sopralluogo effettuato il 10.04.2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato), dalla Sig.ra **** Omissis **** (esecutata) e dal loro figlio Sig. **** Omissis **** (non esecutato).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 23/12/2005
Reg. gen. 68340 - Reg. part. 17628
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Interessi: € 90.000,00
Rogante: Notaio Angela Cotugno
Data: 20/12/2005
N° repertorio: 20710
N° raccolta: 7051

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 06/12/2023
Reg. gen. 58183 - Reg. part. 44334
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

