

NICOLA LOCURATOLO
ingegnere

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedimento civile

RG n.508/2021 - Tribunale di Bari

Giudice Istruttore

Dott.ssa Marina Cavallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Incarico e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. notificato a mezzo PEC in data 04/11/2022, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Nicola Locuratolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n°508/2021 R.G. del Tribunale di Bari promossa da ----- /-----, rinviando il procedimento all'udienza del 19.04.2023, successivamente rinviata al 20.09.2023.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 04/11/2022.

All'Esperto nominato venivano concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica PCT, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Inoltre, al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente: "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

☐ se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice



comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;



7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati.

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore



di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza

di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15)a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16)ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

15) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

Dapprima il sottoscritto si e' recato sui luoghi oggetto di causa in presenza del custode Giudiziario Avv. Daniela Santamato , la quale convocava le parti per espletare la visita di primo accesso il 27 Marzo 2023 alle ore 14,30 . In occasione del primo accesso si redigeva un verbale , ove, riscontrata la presenza del locatario si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile. La fase istruttoria e' stata completata attraverso indagini ed istanze presso gli Uffici ed Enti competenti: Ufficio tecnico Comunale, Agenzia del territorio, Conservatoria dei RR.II Di Bari.



1. Individuazione dei lotti

Scopo della stima e' quello di determinare, ai fini della vendita, il piu' probabile valore di mercato all'attualita' dei **LOTTI** costituiti da "Immobili di proprieta' di ----- (C.F. - -----) nato a Bari il ----- ed ivi residente a-----, nonche' i relativi frutti, adiacenze, pertinenze, , accessioni, nuove costruzioni e sopraelevazioni ":

LOTTO 1

“- Appartamento sito in Bari corso Mazzini n. 117, con accesso dalla porta a sinistra salendo, composto di sette vani ed accessori, confinante con vano scala, cortile interno, via Fiorino e detto corso; nonchè pertinenziale cantinola a piano interrato, precisamente la seconda a destra percorrendo il corridoio di disimpegno di sinistra, confinante con detto corridoio ed altre cantinole da due lati.

-In catasto: foglio 87, mappale 200, sub. 7, corso Giuseppe Mazzini n. 117, p. SI (rectius 2-S1), z.c. 2, cat. A72, cl. 4, ». 10, R. euro 1.601,02;

-

LOTTO 2

- Appartamento sito in Bari al Prolungamento Viale Europa n.2/A, piano 2, interno 5.

- In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 23, vani 5,5, categoria A72, classe 3, rendita € 752,74;

- autorimessa sita in Bari al Prolungamento Viale Europa n. 4, piano S 3

- In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 322, categoria C/6, mq. 29, classe 2, rendita € 173,74;

LOTTO 3

- Appartamento sito in Bari alla via Indipendenza n. 34, piano 3.

- In Catasto: foglio 25, particella 714, sub. 14, vani 5, categoria A/3, classe 2, rendita € 516,46;

LOTTO 4

- Appartamento sito in Bari alla via Papa Urbano VI n. 44, piano T-S1, interno 1.
- In catasto: foglio 111, particella 126, sub. 1, vani 6,5, categoria A/2, classe 3, rendita € 889,60;

LOTTO 5

- Terreno in agro di Cassano Murge sulla strada provinciale per Mercadante al KM 3,20. Esteso circa ettari 4.43.54;
- In catasto al foglio 25 particelle:
 - 22, ettari 1.26.42, mandorleto di 3°, R.D. 42,44 ed R.A. 19,59,
 - 23, ettari 1.26.60, mandorleto di 3°, R.D. 42,50 ed R.A. 19,62,
 - 25, are 55.27, mandorleto di 3°, R.D. 18,55 ed R.A. 8,56;
 - 59, are 44.80, mandorleto di 3°, R.D. 15,04 ed R.A. 6,94;
 - 88, are 78.49, mandorleto di 3°, R.D. 26,35 ed R.A. 12,16;
 - 89, are 11.96, mandorleto di 3°, R.D. 4,01 ed R.A. 1,85;
- Magazzino e locali di deposito siti in Cassano delle Murge (BA) alla via Della Riconciliazione Dei Cristiani SN, piano T.
- In catasto: foglio 25, particella 206, sub. 1, mq. 170, categoria C/2, classe 4, rendita € 474,11”.

LOTTO 6

- Appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino SC, piano 3° ;
- In catasto: foglio 87, particella 219, sub. 9, vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita € 546,15;

LOTTO 7

- Appartamento sito in Bari al Corso Mazzini n° 117 posto al secondo piano superiore , con accesso dalla porta a destra salendo composto di tre vani e accessori, confinante con detto corso, vano e cortile condominiale; nonche' pertinenziale vano cantinato, distinto dal numero interno 2, confinante con corridoio ;
- In catasto del Comune di Bari : foglio 87 mappale 200 sub. 6 z.c 2 cat A/3 cl. 6 vani 5,5 , rendita € 1.065,19

LOTTO 8

- Uffici siti in Bari alla Via Alessandro Maria Calefati n° 99, piano 4° interno 7;
- In catasto. foglio 25, particella 500, sub. 5, vani 3,0, categoria A/10, classe 3, rendita € 1.433,17;

LOTTO 9

- Appartamento sito in Bari alla Via G. Pascoli n° 21 , posto a primo piano sul piano terra , composto di 4 vani e accessori , confinante con detta Via, cortile interno e condominio al numero 17 di detta Via
- In catasto. foglio 25, mappale 426, sub. 3, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4,v. 5,5, R. euro 781,14.

2. Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

- a) ai sensi dell'art 567 secondo comma del c.p.c. , il creditore procedente e piu' precisamente ----- ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA). Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento;
- b) Non risulta allegata alla certificazione notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, da cui si evincono le provenienze catastali antecedenti il ventennio del pignoramento. Pertanto si allegano gli estratti catastale attuale nonche' le visura catastali storiche relative ai beni oggetto di valutazione;
- c) Il creditore procedente e piu' precisamente ----- non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto si allega documentazione dello stato civile del Sig -----



LOTTO 1

“- Appartamento sito in Bari corso Mazzini n. 117, con accesso dalla porta a sinistra salendo, composto di sette vani ed accessori, confinante con vano scala, cortile interno, via Fiorino e detto corso; nonchè pertinenziale cantinola a piano interrato, precisamente la seconda a destra percorrendo il corridoio di disimpegno di sinistra, confinante con detto corridoio ed altre cantinole da due lati.

- In catasto: foglio 87, mappale 200, sub. 7, corso Giuseppe Mazzini n. 117, p. SI (rectius 2-S1), z.c. 2, cat. A72, cl. 4, ». 10, R. euro 1.601,02;

1.1 Identificazione del bene

1.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nella centro residenziale del Comune di Bari e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici. L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari al Corso Mazzini n° 117 con accesso dalla porta a sinistra.ed e' raggiungibile entrando dal portone , salendo le scale , o utilizzando l'ascensore . L'appartamento e' ubicato al secondo piano.

Fa parte del cespite immobiliare anche una cantinola ubicata nella stessa palazzina al piano seminterrato.

L'immobile e' occupato dal proprietario.

1.1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

a) Appartamento

- Comune : A 662 Bari (BA); :

- foglio 87, mappale 200, sub. 7, corso Giuseppe Mazzini n. 117, p. SI (rectius 2-S1), z.c. 2, cat. A/2, cl. 4,consistenza 10, R. euro 1.601,02;

Superficie catastale: mq 200 ; totale escluse le aree scoperte mq 191 ;

Proprieta':

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

1.2. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione eccellente, ha un lato libero con affaccio esterno su Corso Mazzini , Via Michele Fiorino , uno in aderenza con altra unita' stesso proprietario e un affaccio sul vano scala.

Il fabbricato e' di vecchia costruzione : anno 1951.

La struttura portante della palazzina e' in muratura portante. L'appartamento e' situato al secondo piano della palazzina ed e' costituito da un piccolo ingresso immediatamente a ridosso del portoncino d'ingresso, un grande salone con annessa sala da pranzo, due stanze da letto, studiolo , una cucina e due bagni. Dal salone si accede al balcone che affaccia su Corso Mazzini, dalle stanze da letto si accede al balcone che affaccia su Via Fiorino e al cortile interno. Dalla cucina e dai bagni si accede al balcone che affaccia sul cortile interno .

L'immobile e' dotato di ascensore.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari, e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 3,40.

1.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di ottimo livello . I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione ottimo.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio con vetri camera e tapparelle in Pvc . Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' autonomo con caldaia ubicata sul balcone . La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria . L'esecutato non possedeva le dichiarazioni di conformita' degli impianti ai sensi del DM 37/08. I pavimenti sono in legno parquet e i bagni sono pavimentati in ceramica monocottura dim cm 30x30 provvisti anche di rivestimento in ceramica dim . cm 30x30.

1.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: nuovo e conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento . presente;

Impianto di acqua calda sanitaria : dalla caldaia murale;

Impianto di allarme : assente;

impianto antincendio : assente.



Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, anche se appaiono tutti conformi alle normative vigenti ed in ottimo stato di esercizio e di conservazione.

1.3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

1. 3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

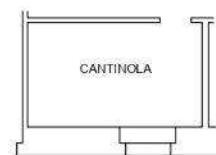
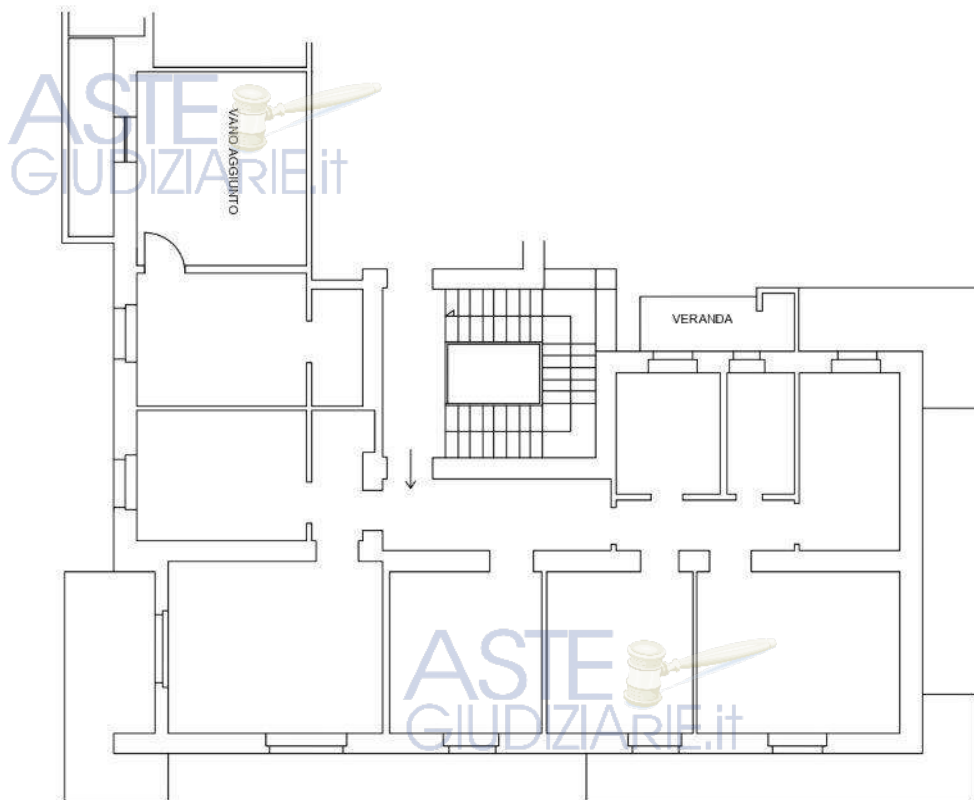
A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' al parere Favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Bari espresso il 24/10/1951. Successivamente e' stata presentata DIA n° 3163 del 2004 al fine di regolarizzare lavori di demolizione tramezzi , ripristino intonaci e pitturazione locali. Risultano dal sopralluogo effettuato, alcuni abusi urbanistici, di seguito evidenziati, che si estrinsecano nei seguenti:

- Realizzazione di una veranda esterna al locale cucina e bagni;
- Accorpamento di un vano precedentemente appartenente al sub 6.



SITUAZIONE RILEVATA AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

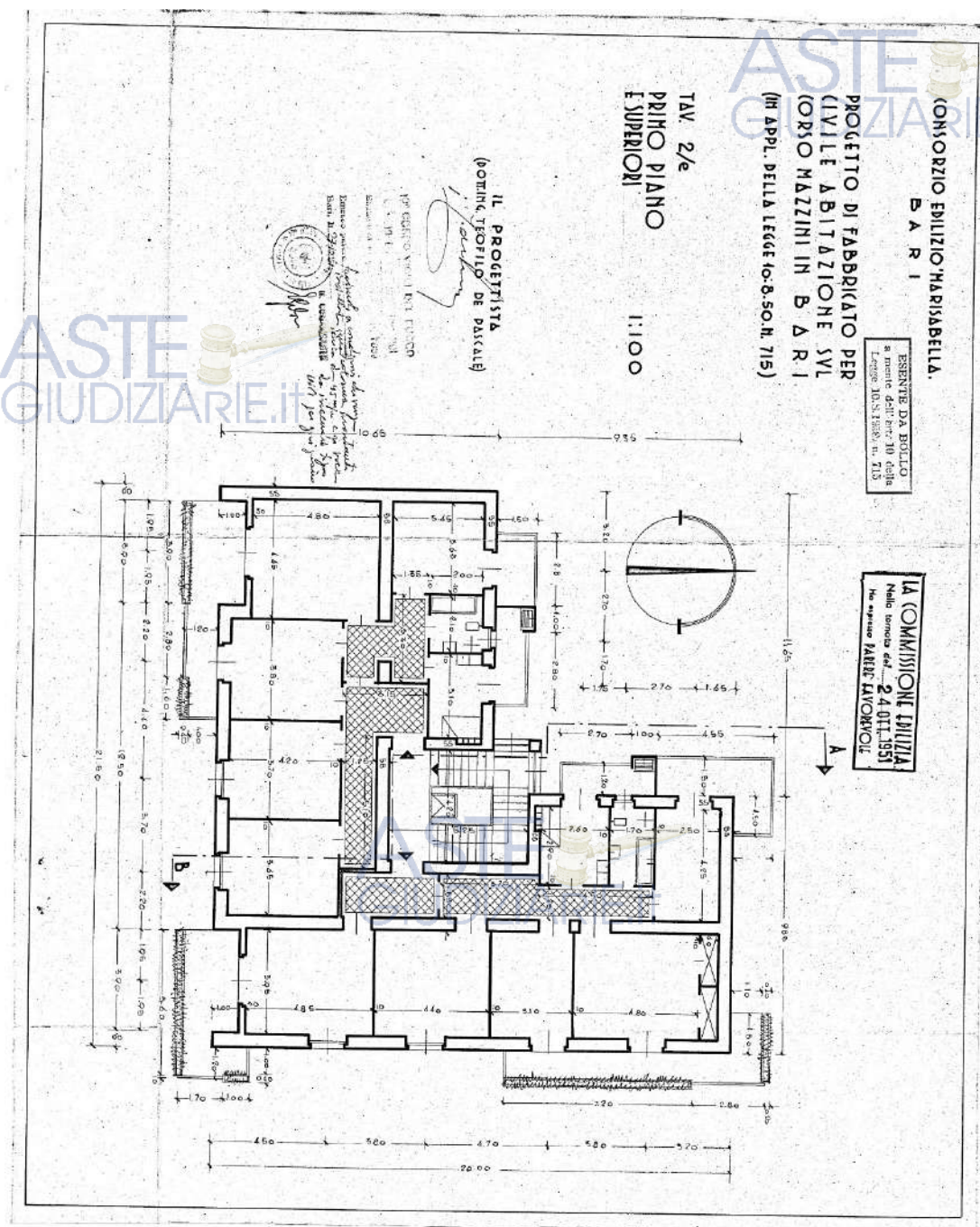


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA ASSENTITA



1.4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:

cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 1 corrispondono a :

“- appartamento sito in Bari corso Mazzini n. 117, con accesso dalla porta a sinistra salendo, composto di sette vani ed accessori, confinante con vano scala, cortile interno, via Fiorino e detto corso; nonchè pertinenziale cantinola a piano interrato, precisamente la seconda a destra percorrendo il corridoio di disimpegno di sinistra, confinante con detto corridoio ed altre cantinole da due lati.

In catasto: foglio 87, mappale 200, sub. 7, corso Giuseppe Mazzini n. 117, p. SI (rectius 2-S1), z.c. 2, cat. A/2, cl. 4, ». 10, R. euro 1.601,02

1.4.1 DATI CATASTALI

- i suddetti immobili risultano in catasto come segue:
- Catasto fabbricati di BARI Foglio 87 Particella **200** Subalterno 7 Natura A2 Classe 4 Consistenza 10 vani Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte 191 mq Rendita catastale Euro 1.601,02 Indirizzo CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 117 Piano 91
In ditta a-----

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento In visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 21/06/2004 protocollo n. BA0406220 in atti dal 04/11/2005 MODELLOUNICO 22872/2004 COMPRAVENDITA (n. 34696.1/2005)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 1 di proprietà'----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalità':

- **ISCRIZIONE NN. 36217/9487** del 12/07/2005 IPOTECA LEGALE nascente a norma ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 04/07/2005 Numero di repertorio 7295/14 emesso da S.E.S.I.T. PUGLIA S.P.A. Sede BARI

A favore di S.E.S.I.T. PUGLIA S.P.A. Sede BARI Codice fiscale 00265180729 (Domicilio ipotecario eletto CORSO ALCIDE DE GASPERI 292/D BARI),

contro-----;

- **ISCRIZIONE NN. 51038/9723 del 21/09/2006** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/09/2006 Numero di repertorio 9858/5230 Notaio DAMASCELLI DOMENICO Sede BARI.

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede BARI Codice fiscale 00254030729 (Domicilio ipotecario eletto BARI PRESSO LA PROPRIA SEDE),

contro-----;

- **ISCRIZIONE NN. 27419/5360 del 13/06/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/06/2008 Numero di repertorio 120908/35221 Notaio CARINO ROBERTO Sede MONOPOLI (8A)

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI-SOCIETA' COOPERATIVA PSR AZIONI Sede BARI Codice fiscale 00254030729 (Domicilio ipotecario eletto BARI CORSO CAVOUR, 19),

contro-----;

- **TRASCRIZIONE NN. 58425/43571 del 13/11/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 7677 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di POP NPLS 2018 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04952350264

contro -----;

1.4.3 PROVENIENZA

- All'esecutato,-----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile Bari Foglio 87 Particella 200 Sub. 7 è pervenuta per atto di compravendita del 21/06/2004 Numero di repertorio 6952/3647 Notaio DAMASCELLI DOMENICO Sede BARI trascritto il 02/07/2004 nn. 33912/22872 da potere di-----;

- A-----, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 11.4.1988 Carlo Guaragnella di Bari trascritto il

1.4.4. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge :

Assenti. Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari , -----, hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

1.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

1.5.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 13/06/2023 non risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale (**cfr planimetria assentita**). In particolare si rilevava :

- **la demolizione di tramezzi** legittimata da una DIA n° 3163/2004 a firma del Geom-----
;

- **la presenza di una veranda non denunciata** ; poiché le normative vigenti allo stato attuale non consentono di ottenere concessione in sanatoria per il vano veranda realizzato, è da considerarsi la necessaria rimozione e smaltimento delle strutture vetrate poste a chiusura del balcone sul fronte interno, con opere di adeguamento degli impianti per la cucina, previa presentazione di pratica edilizia CILA a firma di tecnico abilitato, e del relativo aggiornamento catastale con presentazione di modello DOCFA, per cui si stima complessivamente il costo di importo pari a € 2.000,00;

- **l'accorpamento di un vano appartenente al sub . 6** . per sanare tale abuso occorrerà redigere una Cila in sanatoria con pagamento di sanzione ai sensi dell'Art. 6 bis c. 5 del DPR 380/01, e catastalmente procedere ad un accorpamento del sub. 7 con la formazione di un nuovo subalterno. Si stima complessivamente un costo di € 2.000,00

1.5.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 13/06/2023, risulta non conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

1. 5.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali

1. 6 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal proprietario.

1.7. Determinazione del valore del lotto

1.7.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2022:

- Codice di zona B7;
- Microzona catastale n. 6;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni civili
- Stato conservativo: ottimo;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1.350 €/mq – 1.850,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(1.850,00 - 1.350,00) \text{ €/mq.} = 500,00 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1.850,00

1.7.2 Valutazione corpo del lotto

“- appartamento sito in Bari corso Mazzini n. 117, con accesso dalla porta a sinistra salendo, composto di sette vani ed accessori, confinante con vano scala, cortile interno, via Fiorino e detto corso; nonchè pertinenziale cantinola a piano interrato, precisamente la seconda a destra percorrendo il corridoio di disimpegno di sinistra, confinante con detto corridoio ed altre cantinole da due lati.

Superficie catastale mq 200 compresi i balconi

A questa superficie va aggiunta la superficie del vano aggiunto, seppur in pendenza di sanatoria come innanzi specificato e quantificato.

Per cui la superficie effettiva da stimare e ' pari a mq 216,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:- Valore corpo:-
superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =

€/mq 1.850 x mq 216 = € 399.600

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

1.7.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 59.940,00

1.7.4 Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 339.660,00

LOTTO 2

- Appartamento sito in Bari al Prolungamento Viale Europa n.2/A, piano 2, interno 5.

In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 23, vani 5,5, categoria A72, classe 3, rendita € 752,74;

- autorimessa sita in Bari al Prolungamento Viale Europa n. 4, piano S 3

In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 322, categoria C/6, mq. 29, classe 2, rendita € 173,74

2.1 Identificazione del bene

2.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nella periferia residenziale del Comune di Bari e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici. L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari al Prolungamento Viale Europa n.2/A, piano 2, interno 5. ed e' raggiungibile entrando dal portone , salendo le scale , o utilizzando l'ascensore . L'appartamento e' ubicato al secondo piano.

Fa parte del cespite immobiliare anche un box auto ubicato nella stessa palazzina al piano seminterrato. L'immobile e' occupato dal locatario.

2.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

b) Appartamento

Comune : A 662 Bari (BA); :

foglio 10, particella 742, sub. 23, vani 5,5, categoria A/2, classe 3, rendita € 752,74

Superficie catastale: mq 100 ; totale escluse le aree scoperte mq 97 ;

Proprieta':-----

c) Box auto

Comune : A 662 (BA);

Foglio 10 particella 742 sub 322, categoria C/6, mq. 29, classe 2, rendita € 173,74;

Superficie catastale: mq 30;

Proprieta': -----

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

2.2. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione eccellente, ha un lato libero con affaccio esterno su Prolungamento Viale Europa , Via Ermanno Pire' , uno in aderenza con altro edificio e un affaccio sul vano scala.

Il fabbricato e' di recente costruzione : anno 2010.

La struttura portante della palazzina e' in cemento armato. L'appartamento e' situato al secondo piano della palazzina ed e' costituito da un salone d'ingresso immediatamente a ridosso del portoncino d'ingresso, una piccola cucina nello stesso ambiente. Dal salone si accede al balcone che affaccia su Via Prolungamento Viale Europa.

Attraverso un corridoio si accede poi al bagno , alla camera da letto , alla seconda stanza da letto e al secondo bagno

L'immobile e' dotato di ascensore.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari, e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 2,90.

2.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di ottimo livello ed e' evidente che l'immobile e' di recente costruzione. I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio con vetri camera e tapparelle in Pvc . Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' autonomo con caldaia ubicata sul balcone .La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria ed e' di marca Sylber 24 . L'esecutato non possedeva le dichiarazioni di conformita' degli impianti ai sensi del DM 37/08, ma , poiche' l'immobile e' stato dichiarato agibile dall'Ufficio tecnico del Comune di Bari, si desume che alla fine dei lavori le stesse sono state prodotte. I pavimenti sono in ceramica monocottura dim. cm 40x40 e il bagno e' provvisto anche di rivestimento in ceramica dim . cm 20x20.

2.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: nuovo e conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento . presente;

Impianto di acqua calda sanitaria : dalla caldaia murale;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, anche se appaiono tutti conformi alle normative vigenti ed in ottimo stato di esercizio e di conservazione.

2. 3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

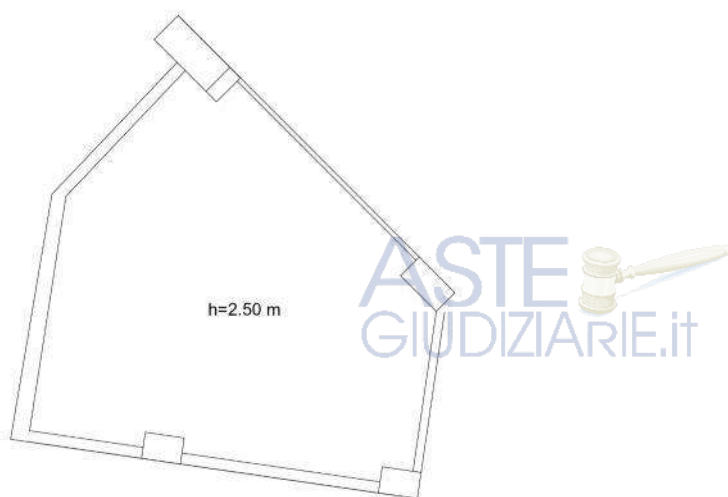
Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

2. 3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 69/2005, del 13/06/2005 e successive varianti di cui al permesso di costruire n. 405/2005, n° 444/2008, n° 206/2009 e n° 75/2010. Il fabbricato veniva dichiarato ultimato in data 16 Dicembre 2009.

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla planimetria assentita

ASTE
GIUDIZIARIE.it
BOX AUTO

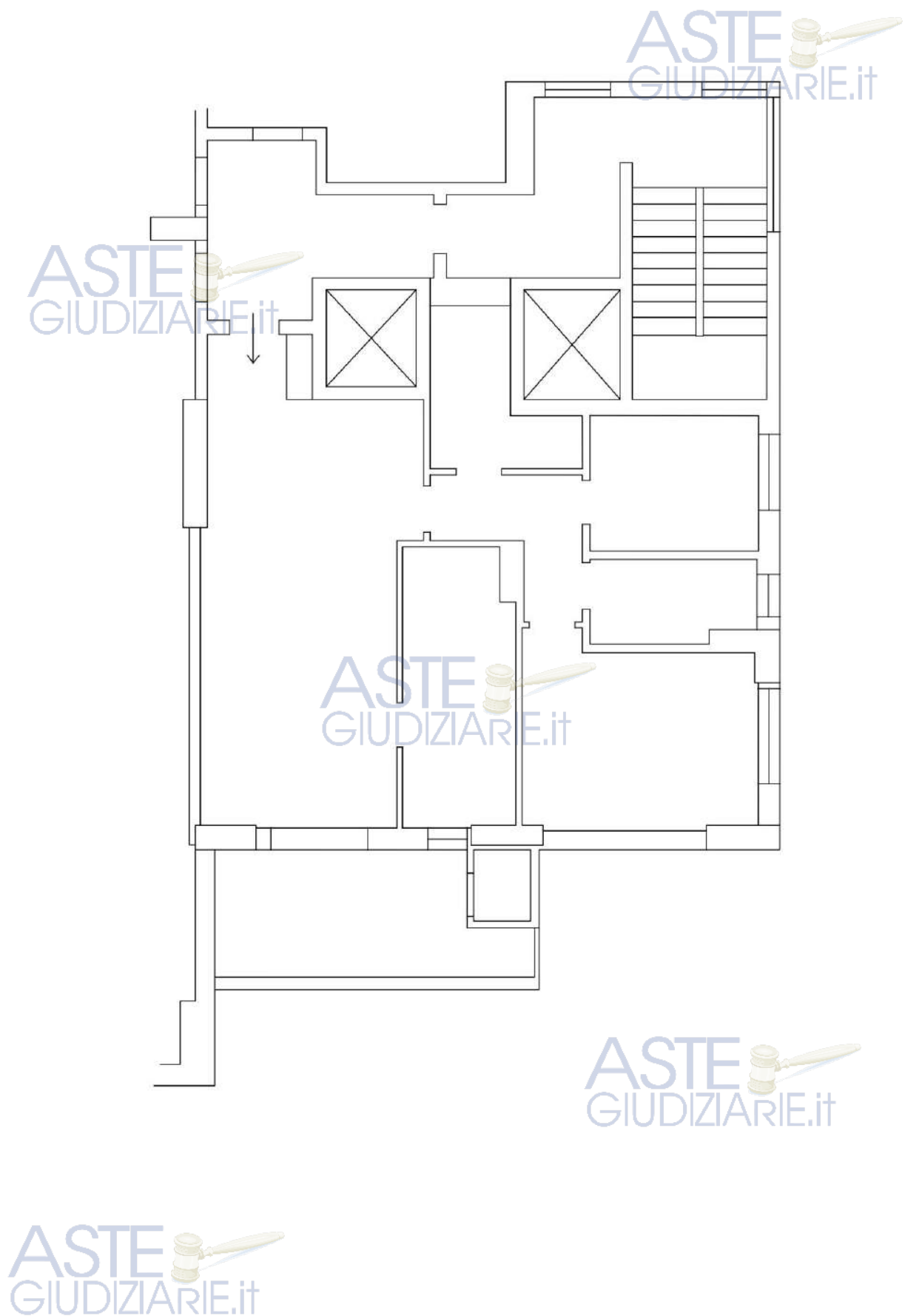


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



APPARTAMENTO



**2.4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:
cronistoria delle vicende proprietarie.**

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 2 corrispondono a :

-- appartamento sito in Bari al Prolungamento Viale Europa n.2/A, piano 2, interno 5. In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 23, vani 5,5, categoria A72, classe 3, rendita € 752,74;

- Autorimessa sita in Bari al Prolungamento Viale Europa n. 4, piano S 3
In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 322, categoria C/6, mq. 29, classe 2, rendita € 173,74;

2..4.1 DATI CATASTALI

• i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

• Catasto fabbricati di BARI Foglio 10 Particella 742 Subalterno 23 Natura A/2 ,Classe 3, Consistenza 5,5 vani Totale: 100 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq Rendita catastale Euro 752,74 Indirizzo PROLUNGAMENTO VIALE EUROPA n. 2/A Piano 2

in ditta a:-----

* Catasto fabbricati di BARI Foglio 10 Particella 742 Subalterno **322** Natura C6 Classe 2 Consistenza 29 mq Totale: 33 mq Rendita catastale Eur 173,74 Indirizzo PROLUNGAMENTO VIALE EUROPA n. 4 Piano S3

in ditta a: -----

2.4.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 2 di proprieta' ----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita':

TRASCRIZIONE NN. 58425/43571 del 13/11/2021 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 7677 emesso da UFF. GIUD.

CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di POP NPLS 2018 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04952350264

contro -----



2.4.3 PROVENIENZA

- All'esecutato, -----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili : Bari Foglio 10 Particella 742 Sub. 23 e Particella 742 Sub, 322 è pervenuta per atto di compravendita del 08/04/2010 Numero di repertorio 180036/29827 Notaio FORNARO ERNESTO Sede BARI trascritto il 27/04/2010 un. 19872/13000 da potere di----- Sede ALTAMURA (BA) Codice fiscale -----

- A ----- la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita trascritto il 18/04/2000 - Registro Particolare 9238 Registro Generale 1325 1 Notaio FORNARO ERNESTO Repertorio 133673 del 03/04/2000

2.4.4. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge :

Assenti. Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari , -----, hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

2.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

2.5.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 27/03/2023 risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale.

2.5.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 27/03/2023, risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

2.5.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato non risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali . A seguito dei contatti presi dal sottoscritto con l'Amministratore di Condominio Sig ----- . In data



29/11/2022 il sottoscritto CTU inviava una mail (vedi sotto) all' Amministratore di Condominio , senza pero' avere ad oggi alcun riscontro

Procedura esecutiva RG 508/21 . Richiesta estratto conto

nicola locuratolo <locuratolonicola191@gmail.com>

29 novembre 2022 alle ore
17:02

A: ----- Info - Caramia Santamato <info@caramiasantamato.it>

c.a. Avv Daniela Santamato

Egr Geom -----

Il sottoscritto ing Nicola Locuratolo in qualita di CTU del procedimento di cui all'oggetto come risulta dalla lettera d'incarico allegata, richiede , l'estratto conto , con relativa eventuale debitoria del Sig ----- C.F. -----lativamente ai due immobili:

- Prol. Viale Europa 2/A int 5 piano 2° fg 10 part 742 sub 23

- Prol. Viale Europa n° 4 Piano SE Fg 10 part 742 sub 322

in attesa di riscontro porgo distinti saluti

Ing Nicola Locuratolo

2.6 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal locatario Siga ----- . Il locatario dichiarava in sede di accesso che paga un canone di locazione di € 700,00 mensili al Sig. -----.

2.7. Determinazione del valore del lotto

2.7.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2022:

- Codice di zona E12;
- Microzona catastale n. 9;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: ottimo;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1.600,00 €/mq – 2.100,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(2.100,00 - 1.600,00) \text{ €/mq.} = 500,00 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1.850,00

2.7.2 Valutazione corpo del lotto

- *appartamento sito in Bari al Prolungamento Viale Europa n.2/A, piano 2, interno 5.*
- *In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 23, vani 5,5, categoria A72, classe 3, rendita € 752,74*



Superficie catastale mq 100

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:- superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =

€/mq 1.850 x mq 100 = € 185.000,00



- autorimessa sita in Bari al Prolungamento Viale Europa n. 4, piano S 3

- In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 322, categoria C/6, mq. 29, classe 2, rendita € 173,74;

Superficie catastale mq 33,00



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valore corpo :

€ /mq 825,00 x mq 33 =

€ 27.225,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

€ 212.225,00

2.7.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:



€ 31.833,75

2.7.4 Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 180.301,25



LOTTO 3

- Appartamento sito in Bari alla via Indipendenza n. 34, piano 3.
- In Catasto: foglio 25, particella 714, sub. 14, vani 5, categoria A/3, classe 2, rendita € 516,46;

3.1 Identificazione del bene

3.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nel centro residenziale del Comune di Bari e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari in Via Indipendenza n° 34 piano terzo, ed e' raggiungibile entrando dal portone , salendo le scale . L'appartamento e' ubicato al terzo piano. L'immobile e' occupato dal locatario.

3.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

d) Appartamento

Comune : A 662 Bari (BA);

foglio 25, particella 714, sub. 14, vani 5, categoria A/3, classe 2, rendita € 516,46

Superficie catastale: mq 68,00 ; totale escluse le aree scoperte mq 62 ;

Proprieta':

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

3.2. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione discreta, ha un lato libero con affaccio esterno Su Via Indipendenza , confina a Nord e ad Est con -----.

Il fabbricato e' di vecchia costruzione : anno 1933.

La struttura portante della palazzina e' in muratura portante. L'appartamento e' situato al terzo piano della palazzina ed e' costituito da un corridoio d'ingresso immediatamente a ridosso del portoncino d'ingresso, una cucina nello stesso ambiente. Dalla cucina si accede alla stanza da letto che affaccia su Via Indipendenza.

Il bagno e' ubicato nella zona centrale del corridoio di collegamento con la cucina

L'immobile e' dotato di ascensore.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari, e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 3,64.

Nella zona d'ingresso e nel bagno, l'appartamento risulta soppalcato.

3.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di basso livello ed e' evidente che l'immobile e' di vecchia costruzione. I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici e persiane in legno. Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' assente. I pavimenti sono in ceramica monocottura dim. cm 40x40 e il bagno e' provvisto anche di rivestimento in ceramica dim. cm 40x40.

3.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: non conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento . assente;

Impianto di acqua calda sanitaria : da scaldabagno elettrico;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, e non appaiono conformi alle normative vigenti .

3.3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

3.3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia del 13/02/1933 e successiva variante per sopraelevazione del 31/10/1938.

Non esiste agli atti del Comune, nessun progetto allegato a tale Concessione. Per la verifica della regolarita' si e' fatto pertanto , riferimento alle risultanze catastali.

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla planimetria depositata al Catasto

3.4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore: cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente, nonché la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitranò con studio in Corleone (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, relativi al LOTTO 3 corrispondono a :

3.4.1 DATI CATASTALI

- i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

Catasto fabbricati di BARI Foglio 25 Particella 714 Subalterno 14 Natura A3 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 68 mq
Totale escluse aree scoperte 62 mq Rendita catastale Euro 516,46
Indirizzo VIA INDIPENDENZA n. 34 Piano 3;

- in ditta a: -----

3.4.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 3 di proprietà ----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE NN. 58425/43571 del 13/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 7677 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di ----- Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ----- contro -----

3.4.3 PROVENIENZA

All'esecutato, -----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile Bari Foglio 25 Particella 714 Sub. 14 è pervenuta per atto di compravendita del 02/07/2007, Numero di repertorio 118 143/33669 Notaio CARINO ROBERTO Sede MONOPOLI (BA) trascritto il 06/07/2007 nn. 40016/25369 da potere di -----;

- a ----- la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, dell'immobile Bari Foglio 25 Particella 714 Sub. 14 è pervenuta per atto di compravendita trascritto il 23/01/1999 - Registro Particolare 1599 Registro Generale 2143 Notaio VOLPE BRUNO Repertorio 23482 del 21/01/1999

3.4.5. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : **Assenti.** Si specifica che, con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari, -----, hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente**;

Vincoli urbanistici : **Assenti**

3.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: A seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto, presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Bari, **non esiste alcun progetto assentito agli atti del Comune.** Prendendo, pertanto, come riferimento la planimetria catastale, lo stato reale dei luoghi periziati in data 17/05/2023 **non risulta** conforme alla situazione catastalmente acclarata .

Risulta infatti realizzato un soppalco non conforme alle situazione catastale

Bisognerà pertanto sanare la situazione con "SCIA IN SANATORIA" pagando al Comuna di Bari € 85,00 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000,00 di oblazione ai sensi dell'art 6 bis c. 5 del DPR 380/01, nonche' le spese di accatastamento della reale distribuzione degli ambienti. Il costo complessivo di accatastamento , oneri di sanatoria , compensi ai professionisti per la redazione delle pratiche edilizie relative risulta pari a € 2.500,00

3.5.1 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 17/05/2023, non risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

3.5.2 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

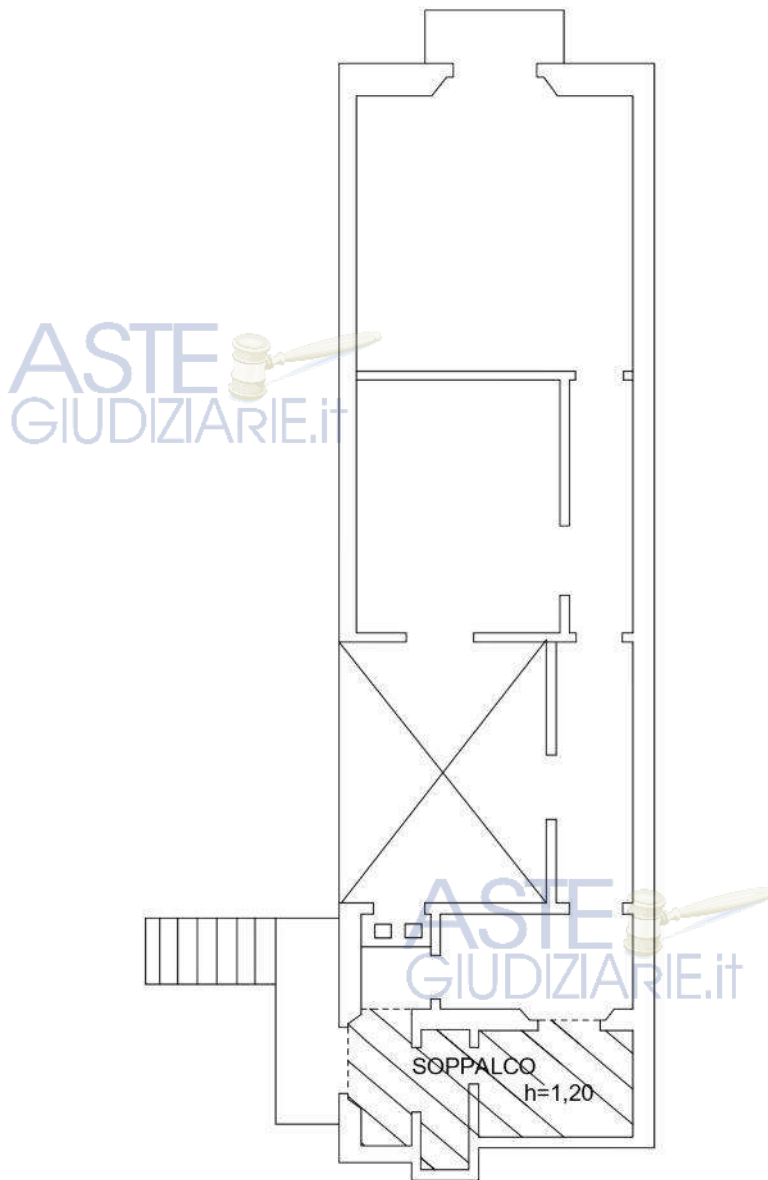
L'esecutato non risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali .Quanto sopra a seguito di informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio ----- . Con nota PEC del 20/05/23 il sottoscritto perito estimatore , richiedeva la situazione dei debiti condominiali in capo al debitore esecutato. Allo stato l'amministratore non ha dato notizie in merito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

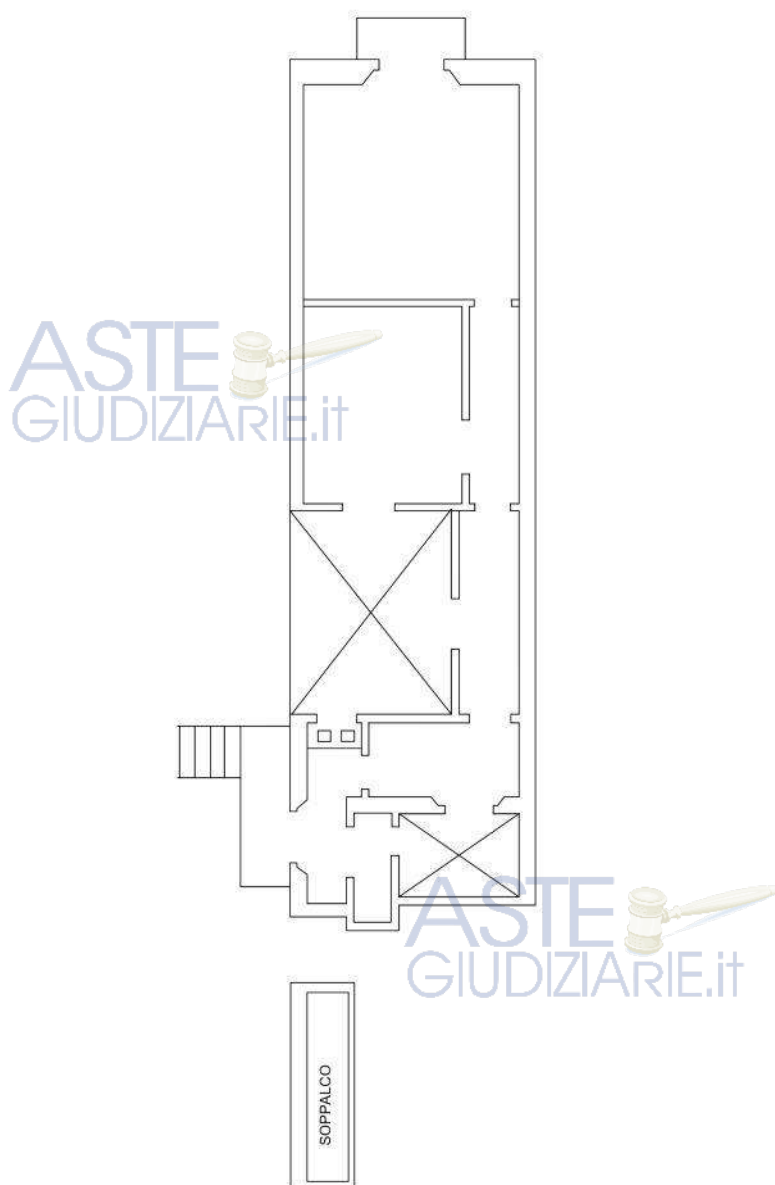


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





3.6 Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal locatario .

3. 7 Determinazione del valore del lotto

3.7.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2022:

- Codice di zona B7;
- Microzona catastale n. 6;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: mediocre;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1.200,00 €/mq – 1.500,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(1.500,00 - 1.200,00) \text{ €/mq.} = 300,00 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1.350,00

3.7.2 Valutazione corpo del lotto

Appartamento sito in Bari alla via Indipendenza n. 34, piano 3

Superficie catastale comprensiva di balconi mq 68

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:

superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =

$$\text{€/mq } 1.350 \times \text{mq } 68 = \text{€ } 91.800,00$$



- TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI € 91.800,00

3.7.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 13.770,00



3.7.4 Prezzo base d'asta del lotto 3

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 78.030,00



LOTTO 4

- Appartamento sito in Bari alla via Papa Urbano VI n. 44, piano T-S1, interno 1.
- In catasto: foglio 111, particella 126, sub. 1, vani 6,5, categoria A/2, classe 3, rendita € 889,60;

4.1 Identificazione del bene

4.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nella periferia residenziale del Comune di Bari e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici. L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari *alla via Papa Urbano VI n. 44, piano T-S1, interno 1* ed e' raggiungibile entrando dal portone d'ingresso , salendo le scale . L'appartamento e' ubicato al piano rialzato.

Fa parte del cespite immobiliare anche una cantinola ubicata nella stessa palazzina al piano seminterrato.

L'immobile e' occupato dal locatario.

4.1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

- *Appartamento e cantinola*

Comune : A 662 Bari (BA); :

foglio 111, particella 126 , sub. 1 , vani 6,5, categoria A/2, classe 3, rendita € 888,60

Superficie catastale: mq 121 ; totale escluse le aree scoperte mq 117 ;

Proprieta':

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

4.2. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione discreta , ha tre lati liberi con affaccio esterno sul cortile interno e un affaccio sul vano scala.

Il fabbricato e' di vecchia costruzione : anno 1960.

La struttura portante della palazzina e' in cemento armato. L'appartamento e' situato al piano rialzato della palazzina ed e' costituito da un disimpegno subito a ridosso della porta d'ingresso, tre stanze da letto , una stanza uso studiolo, un bagno e una cucina.

L'appartamento e' dotato di tre balconi

L'immobile e' dotato di ascensore, che, al momento del sopralluogo era in fase di costruzione.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari, e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 2,90.

Al piano seminterrato l'appartamento e' dotato di una cantinola di pertinenza, il cui accesso e' immediatamente a ridosso sia dell'ascensore che del vano scala.

4.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di discreto livello. I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in legno con singoli e tapparelle in Pvc. Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' autonomo con caldaia ubicata sul balcone. La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria ed e' di marca Ariston HS PREMIUM 24 EU 2. L'esecutore non possedeva le dichiarazioni di conformita' degli impianti ai sensi del DM 37/08. I pavimenti sono in ceramica monocottura dim. cm 40x30 e il bagno e' provvisto anche di rivestimento in ceramica dim. cm 30x25.

4.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento . presente;

Impianto di acqua calda sanitaria : dalla caldaia murale;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, anche se appaiono tutti conformi alle normative vigenti ed in ottimo stato di esercizio e di conservazione.

4.3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

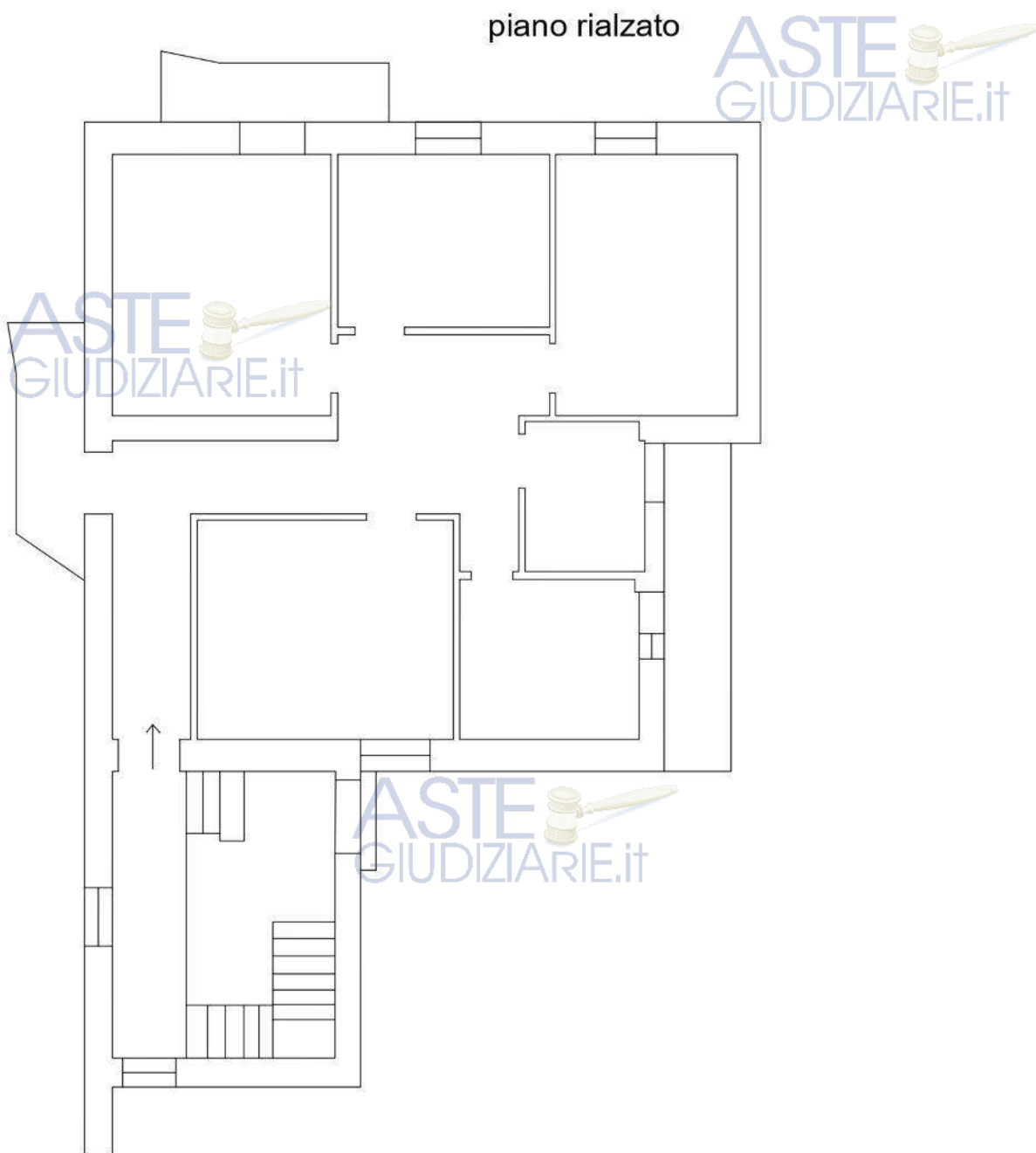
4.3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 864 del 07/07/1960, che rappresenta il rinnovo del PdC 959 del 27/10/1959.

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla planimetria assentita



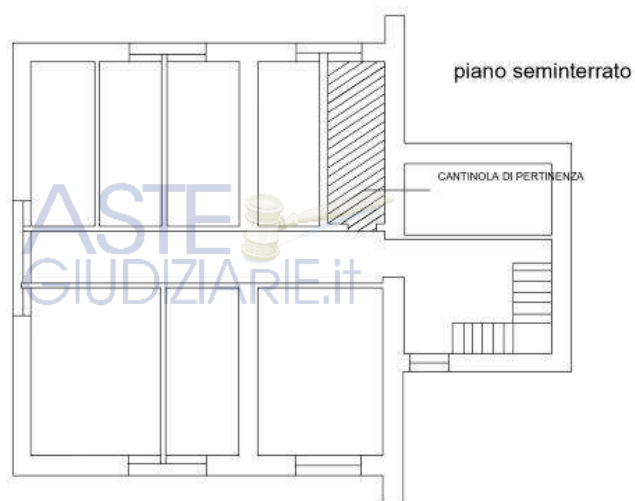
RILIEVO



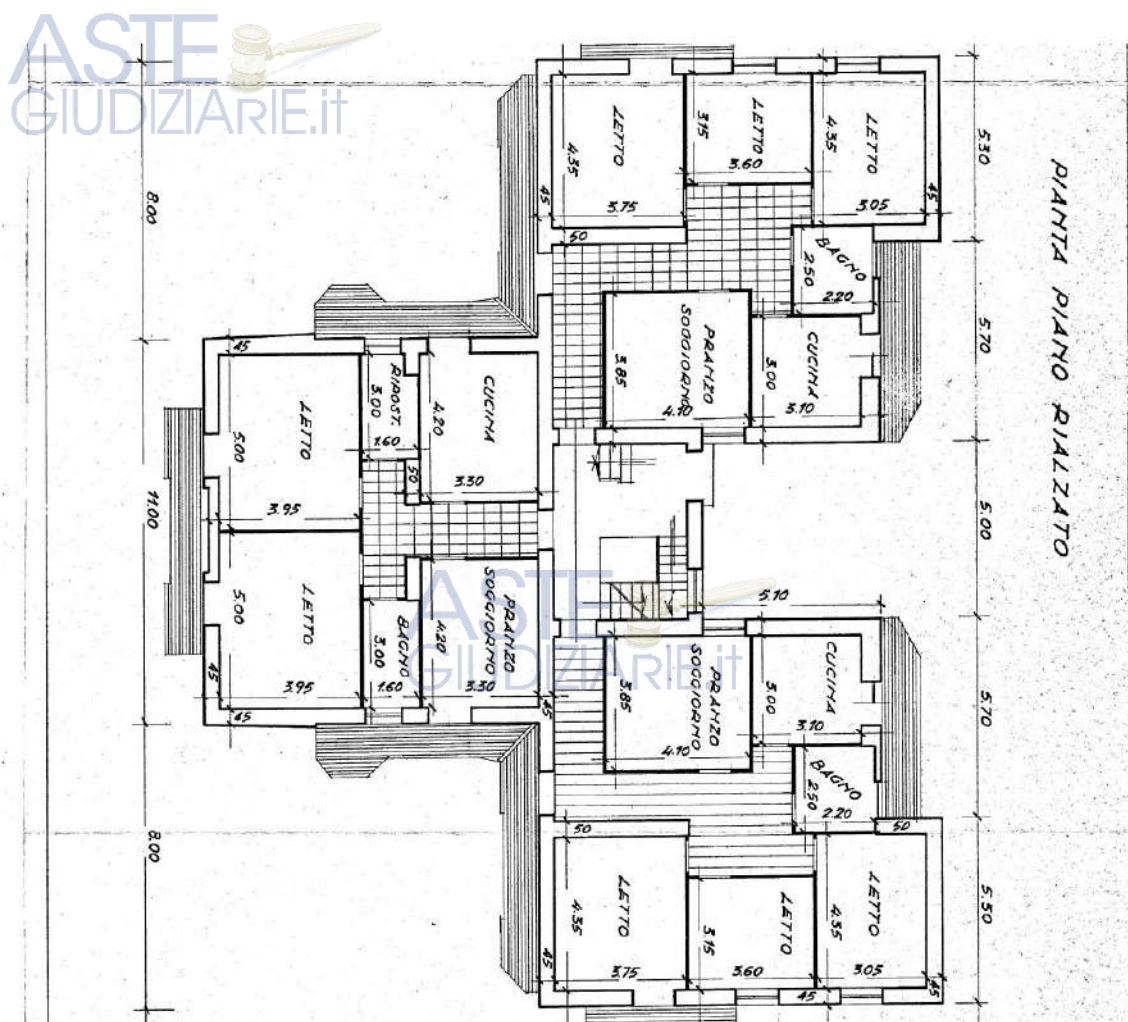
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:

cronistoria delle vicende proprietarie.

- Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della dottssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 4 corrispondono a :
 - *Appartamento sito in Bari alla via Papa Urbano VI n. 44, piano T-S1, interno 1.*
 - *In catasto: foglio 111, particella 126, sub. 1, vani 6,5, categoria A/2, classe 3, rendita € 889,60;*

4.4.1 DATI CATASTALI

I suddetti immobili risultano in catasto come segue:

Catasto fabbricati di **BARI** Foglio **111** Particella **126** Subalterno **1** Natura **A2** Classe **3**
Consistenza **6,5** vani Totale: **121** mq Totale escluse aree **scoperte** **117** mq Rendita catastale
Euro **889,60** Indirizzo **VIA URBANO VI PAPA n. 39/44** Piano **T-S1**.

In ditta a: -----.

4.4.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 4 di proprieta' ----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita':

4.4.3 PROVENIENZA

All 'esecutato,-----, la quota pari a 38/42 di piena proprieta' in regime di separazione dei beni, dell'immobile Bari Foglio 111 Particella 126 Sub. 1 e' pervenuta per atto di compravendita del 25/09/2002 Numero di repertorio 4475 Notaio DAMASCELLI DOMENICO Sede BARI trascritto il 01/10/2002 nn. 41954/29996 da potere di -----

-----, la quota pari a 4/42 di piena proprieta' in regime di separazione dei beni, -----

4.4.4 . Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : **Assenti.** Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del

distretto notarile di Bari , -----hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**



4.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

4.5.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 13/04/2023 risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale.

4.5.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 13/04/2023, risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

4.5.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato non risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali . A seguito dei contatti presi dal sottoscritto con l'Amministratore di Condominio Sig -----, l'importo dovuto dall'esecutato per le spese fisse di gestione e manutenzione condominiali ammonta a € **8.486,89** fino al 01/09/2022 e di circa € **205,26** dal 31/12/22 sino alla data odierna . La quota ordinaria mensile e' pari a € 50,00.

4.6. Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal locatario Sig.ra ----- . Il locatario dichiarava in sede di accesso che paga un canone di locazione di € 650,00 mensili al Sig. -- -----.



4.7. Determinazione del valore del lotto

4.7.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2022:

- Codice di zona E12;
- Microzona catastale n. 9;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: ottimo;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1.600,00 €/mq – 2.100,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero (2.350,00 – 1.950,00) €/mq. = 400,00 €/mq.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 2.150,00

4.7.2 Valutazione corpo del lotto

- *Appartamento sito in Bari alla via Papa Urbano VI n. 44, piano T-S1, interno 1.*
- *In catasto: foglio 111, particella 126, sub. 1, vani 6,5, categoria A/2, classe 3, rendita € 889,60;*

Superficie catastale mq 121

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:
- superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =
€/mq 2.150,00 x mq 121 = € 260.150,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

€ 260.150,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 39.022,50

4.7.3 Prezzo base d'asta del lotto 4

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 221.127,50



LOTTO 5

- terreno in agro di Cassano Murge sulla Strada Provinciale per

Mercadante al Km. 3,200, esteso circa ettari 4.43.54.

In catasto al foglio 25 particelle:



- 22, ettari 1.26.42, mandorleto di 3°, R.D. 42,44 ed R.A. 19,59,

- 23, ettari 1.26.60, mandorleto di 3°, R.D. 42,50 ed R.A. 19,62,

- 25, are 55.27, mandorleto di 3°, R.D. 18,55 ed R.A. 8,56;

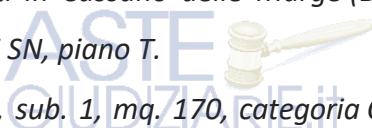
- 59, are 44.80, mandorleto di 3°, R.D. 15,04 ed R.A. 6,94;

- 88, are 78.49, mandorleto di 3°, R.D. 26,35 ed R.A. 12,16;

- 89, are 11.96, mandorleto di 3°, R.D. 4,01 ed R.A. 1,85;

- Magazzino e locali di deposito siti in Cassano delle Murge (BA) alla

via Della Riconciliazione Dei Cristiani SN, piano T.



In catasto: foglio 25, particella 206, sub. 1, mq. 170, categoria C/2, classe 4, rendita € 474,11".

5.1 Identificazione del bene

5.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

I terreni di cui sopra sono ubicati nella periferia del Comune di Cassano Murge sulla strada per Altamura. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano misto, con residenze ed attività turistiche. Il terreno posto in agro di Cassano Murge, esteso circa ettari 4.43.54, sulla strada Provinciale per Mercadante al Km 3,200, in zona "F" per attrezzature di interesse generale- attrezzature di servizio al turismo o di interesse collettivo, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato. All'interno di detto fondo esistono alcuni fabbricati fatiscenti non riportati in catasto

5.1.2 Identificativi catastali



Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. così come di seguito riportati:

- Catasto fabbricati di CASSANO DELLE **MURGE** (BA) Foglio 25 Particella **206** Subalterno 1 Natura C2 Classe 4 Consistenza 170 mq Rendita catastale Euro 474,11 indirizzo VIA DELLA RICONCILIAZIONE



DEI CRISTIANI Piano T

in ditta a: -----

Tale particella e' stata assegnata d'ufficio dall'Agenzia delle entrate, ma non e' mai stato fatto alcun accatastamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 22 Classe 3

Superficie ha 1 are 26 ca 42 Reddito dominicale euro 42,44 Reddito agrario euro 19,59

in ditta a: -----;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 23 Classe 3

Superficie ha 1 are 26 ca 60 Reddito dominicale euro 42,50 Reddito agrario euro 19,62

in ditta a:-----;

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 25 Classe 3 Superficie
are 55 ca 27 Reddito dominicale euro 18,55 Reddito agrario euro 8,56

in ditta a: -----;

- **Catasto** terreni di CASSANO DELLE MURGR (BA) Foglio **25 Particella 59** Classe 3 Superficie
are 44 ca 80 Reddito dominicale euro 15,04 Reddito agrario euro 6,94

in ditta a:-----;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 88 Classe 3 Superficie
are 78 ca 49 Reddito dominicale euro 26,35 Reddito agrario euro 12,16

in ditta a: -----

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 89 Classe 3

Superficie are 11 ca 96 Reddito dominicale euro 4,01 Reddito agrario euro 1,85

In ditta a: -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

Città Metropolitana di Bari

Cap. 70020 - P.za A. Moro, 10 - tel. 080/3211200 - fax 080/3211320 - P.Iva 00878940725

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SETTORE III

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

Risc. Prot. 7009/23

CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA n. 41/23

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista l'istanza presentata dal sig. **Locuratolo Nicola** per il rilascio del *Certificato di Destinazione Urbanistica* relativo alle sottoriportate aree ubicate nel territorio di questo Comune;

Visto il P.R.G. approvato con D.G.R. n. 270 in data 11/3/2003 pubblicata sul BURP n. 41 del 16/4/2003;

Visti l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, la L. 47/85 e l'art. 107 del T.U. n. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio ed il Decreto Sindacale n. 77 del 30/12/2022;

CERTIFICA

che le seguenti aree nel vigente P.R.G. risultano così tipizzate:

Fg. 25 p.lle 22-23-25-59-88-89: Attrezzature di servizio al turismo o di interesse collettivo ASTIC

AVVERTENZE GENERALI

1. Si riproducono di seguito in allegato, quale parte integrante della presente certificazione, le prescrizioni urbanistiche di zona tratte dalle N.T.A. di P.R.G.
2. Si fanno salve eventuali preesistenti utilizzazioni della capacità edificatoria dei suoli in oggetto rivenienti da atti pubblici o dallo stato di fatto determinato da edificazioni e frazionamenti successivi all'entrata in vigore del precedente P.d.F. e attuale PRG;
3. Si fanno salve, inoltre, le disposizioni e i vincoli in materia ambientale e paesaggistica di cui agli artt. da 29 a 32 delle N.T.A. del P.R.G., oltre ad altri vincoli comunque sussistenti imposti da normative statali e/o regionali (PPTR approvato con delibera G. R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015));
4. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della P.A. o ai privati gestori di pubblici servizi.
5. Il presente certificato ha validità di un anno, salvo modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Si rilascia il presente certificato in carta legale e previo versamento diritti di segreteria.

Cassano delle Murge, 13/04/2023

Il Responsabile del Settore III
Arch. Fedele SPINELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

5.2 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cassano Murge sui terreni in oggetto insistono dei fabbricati, utilizzati a campeggio, realizzati con concessione edilizia n° 90/76/D del 03/06/1978 e successivo ampliamento del 18 Ottobre 1979, concessione edilizia numero 35/80 del 26/04/1980 , e successivo ampliamento del 15 Maggio 1984. Risulta un certificato di agibilita' del 31 Gennaio 1981.

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla planimetria assentite e allegate alla concessione edilizia; quasi tutti i fabbricati che insistono sulla particella presentano delle piccole variazioni interne (tramezzature) o lievi modifiche esterne (Tettoie) : Tali variazioni sono sanabili con CILA (variazioni interne) o SCIA (nel caso di variazioni strutturali).

- 5.3. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:cronistoria delle vicende proprietarie.

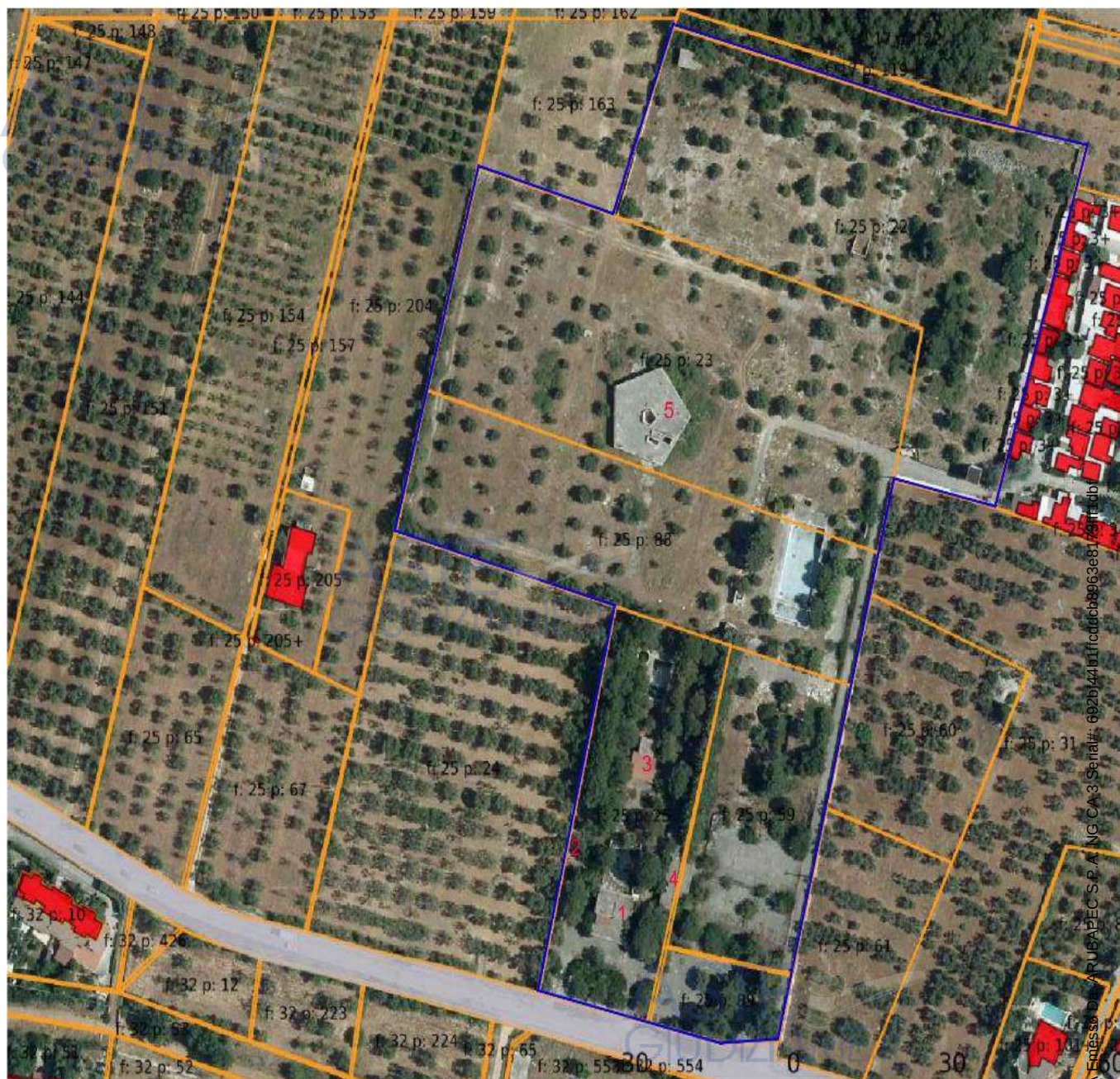
- Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della Dott. ssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 5 corrispondono a :
 - terreno in agro di Cassano Murge sulla Strada Provinciale per Mercadante al Km. 3,200, esteso circa ettari 4.43.54.
 - In catasto al foglio 25 particelle:
 - - 22, ettari 1.26.42, mandorleto di 3°, R.D. 42,44 ed R.A. 19,59,
 - - 23, ettari 1.26.60, mandorleto di 3°, R.D. 42,50 ed R.A. 19,62,

- - 25, are 55.27, mandorleto di 3°, R.D. 18,55 ed R.A. 8,56;

- - 59, are 44.80, mandorleto di 3°, R.D. 15,04 ed R.A. 6,94;

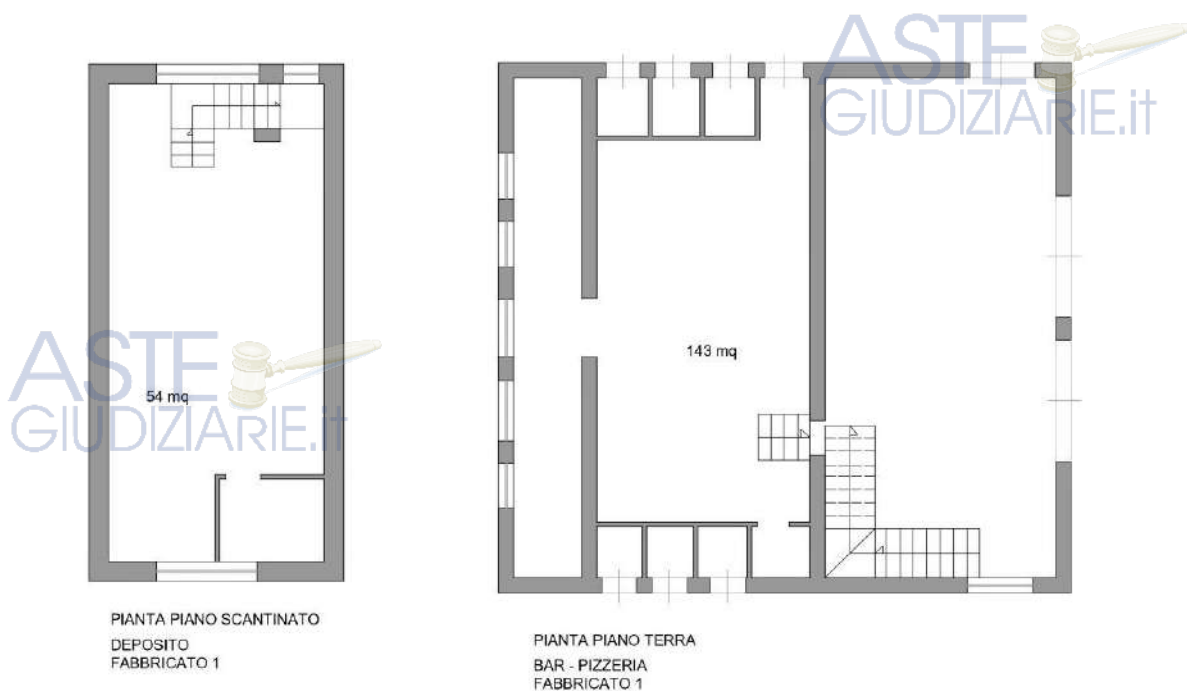
-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



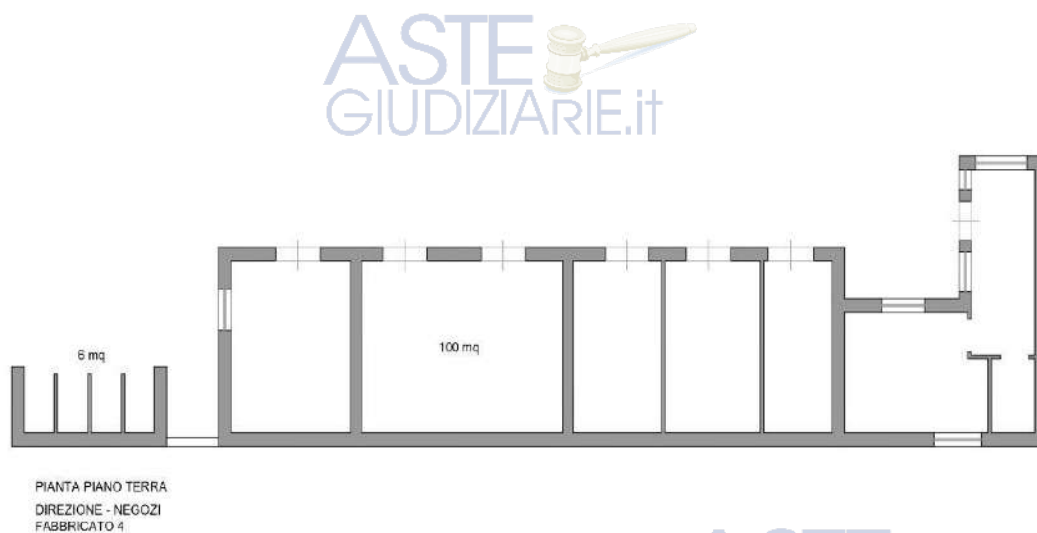
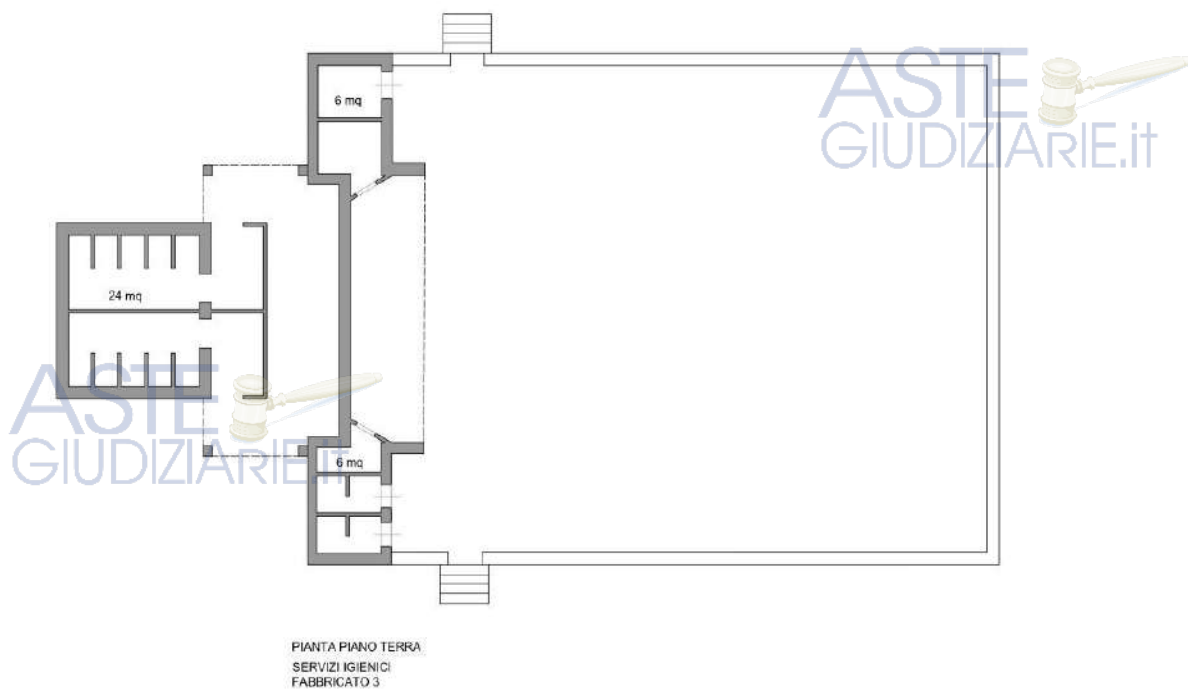
ORTEFOTO
ASTE
GIUDIZIARIE.it

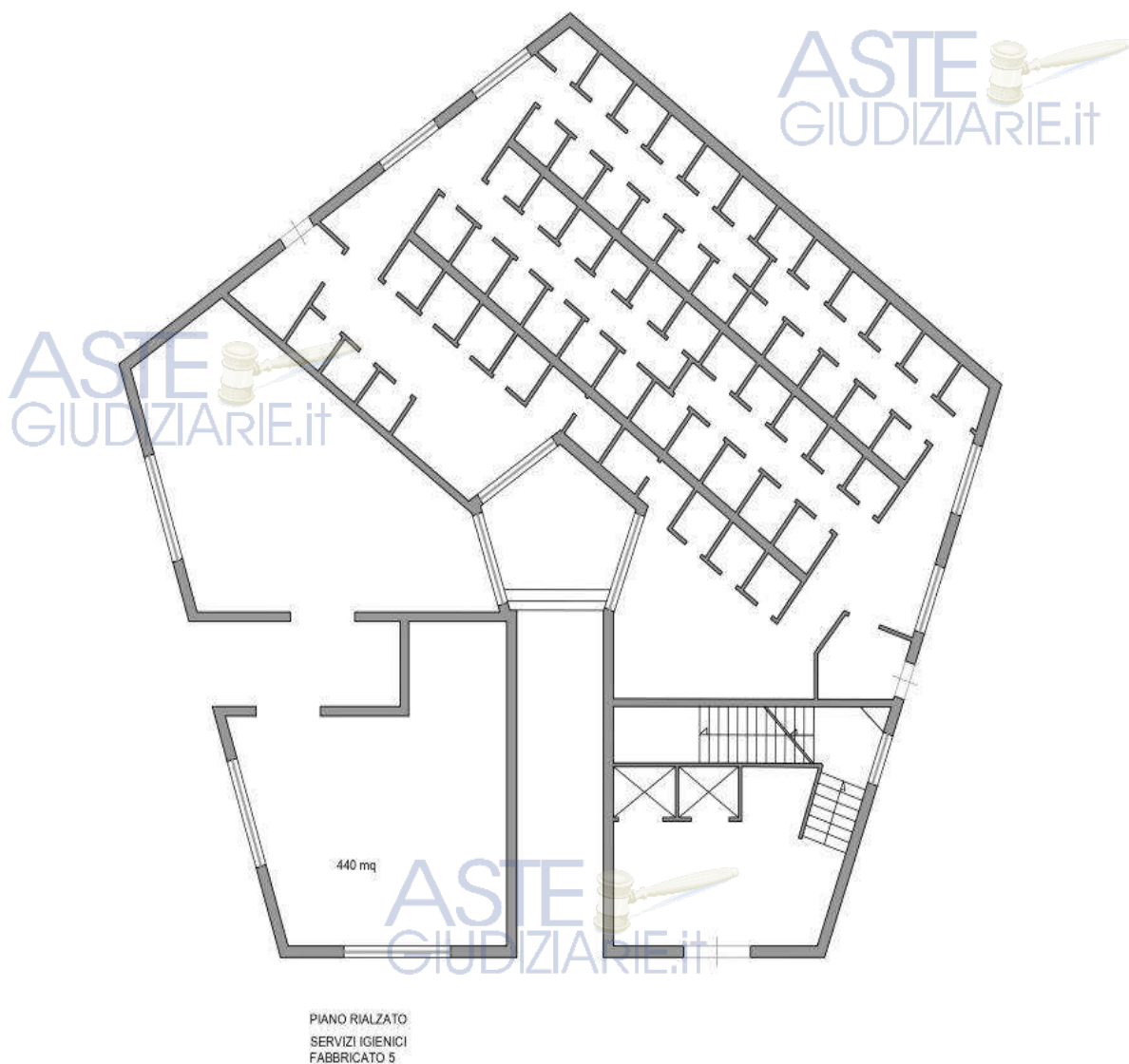




ASTE
GIUDIZIARIE.it







- 88, are 78.49, mandorleto di 3^o, R.D. 26,35 ed R.A. 12,16;

- 89, are 11.96, mandorleto di 3^o, R.D. 4,01 ed R.A. 1,85;

- Magazzino e locali di deposito siti in Cassano delle Murge (BA) alla via Della Riconciliazione Dei Cristiani SN, piano T.

In catasto: foglio 25, particella 206, sub. 1, mq. 170, categoria C/2, classe 4, rendita € 474,11". (detta particella e' stata assegnata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate ma non rinviene da accatastamento)



5.3.1 DATI CATASTALI

-Catasto fabbricati di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 206 Subalterno 1 Natura C2 Classe 4 Consistenza 170 mq Rendita catastale Euro 474,11 indirizzo VIA DELLA RICONCILIAZIONE DEI CRISTIANI Piano T in ditta a: -----

Tale particella e' stata assegnata d'ufficio dall'Agenzia delle entrate , ma non e' mai stato fatto alcun accatastamento

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 22 Classe 3 Superficie ha 1 are 26 ca 42 Reddito dominicale euro 42,44 Reddito agrario euro 19,59

in ditta a: -----;

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 23 Classe 3 Superficie ha 1 are 26 ca 60 Reddito dominicale euro 42,50 Reddito agrario euro 19,62

in ditta a:-----;

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 25 Classe 3 Superficie are 55 ca 27 Reddito dominicale euro 18,55 Reddito agrario euro 8,56

in ditta a: -----;

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGR (BA) Foglio 25 Particella 59 Classe 3 Superficie are 44 ca 80 Reddito dominicale euro 15,04 Reddito agrario euro 6,94

in ditta a: -----

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE Foglio 25 Particella 88 Classe3 Superficie are 78 ca 49 Redditodomenicale euro 26,35 Reddito agrario euro 12,16

in ditta a: -----;

- Catasto terreni di CASSANO DELLE MURGE (BA) Foglio 25 Particella 89 Classe 3 Superficie are 11 ca 96 Reddito dominicale euro 4,01 Reddito agrario euro 1,85

In ditta a: -----;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5.3.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 5 di proprietà' ----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalità':

- **ISCRIZIONE** NN. 47203/9820 del 26/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 17/09/2009 Numero di repertorio I00824/24029 Notaio GUIDA NICOLA Sede GIOIA DEL COLLE (BA)

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede BARI Codice fiscale 00254030729 (Domicilio ipotecario eletto BARI CORSO CAVOUR 19),
contro -----;

- **TRASCRIZIONE** NN. 58425/43571 del 30/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 7677 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di POP NPLS 2018 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04952350264
contro -----

5.3.3 PROVENIENZA

- All'esecutato, -----, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Cassano Delle Murge foglio 25 Particella 22 , Particella 23, Particella 25, Particella 59 Particella 88, Particella 89, è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 27/09/2009 Numero di repertorio 1352 TRIBUNALE DI BARI trascritto il 26/10/2009 nn. 47201/31153 da potere di -----
----- Sede CASSANO DELLE MURGE (BA) Codice fiscale -----
- -----la quota intera di piena proprietà' è pervenuta per atto di compravendita del 03/10/1979 Voltura in atti dal 31/03/1982 Repertorio n.: 2479
Rogante: SOMMA Sede: PALO DEL COLLE Registrazione: PU Sede: BARI n:18378
del 03/10/1979

5.3.4. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge :

Assenti. Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari , -----, hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

5.4. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

5.4.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 30/03/2023 risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale, **a meno di piccole variazioni interne (tramezzi) ed esterne (tettoie) , sanabile a mezzo di CILA per le prime e SCIA per le seconde .**

5.4.2 Conformità catastale: Lo stato reale dei luoghi periziati in data 30/03/23 , risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente. **I fabbricati insistenti sui terreni non risultano accatastati**

5.4.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

Non risulta costituito alcun condominio per il lotto 5. Saranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi agli accatastamenti e per la sanatoria delle opere realizzate in difformita' rispetto al titolo edilizio, che , complessivamente si stimano in € 12.000,00.

5.5. Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo i terreni e gli immobili non erano occupati .

5.6 Determinazione del valore del lotto

5.6.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA

Dati pronunciamento Commissione Provinciale del 21/01/2014

REGIONE AGRARIA N° 5 – MURGE DI GIOIA DEL COLLE

Comuni di Santeramo, Cassano delle Murge, Gioia del Colle , Noci

Coltura : Mandorleto

Valore agricolo (€/Ha) 7.800,00

QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI CASSANO DELLE MURGE

Turistico . Prov.le Mercadante, Località' Fra Diavolo- Vicinale Lagogemolo €/mq 600,00

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione degli immobili (attualmente diroccati) la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 400,00

5.6.2 Valutazione corpo del lotto

- Terreni agricoli Ha 4,34 * €/Ha 7800,00 = € 33.852,00

- Superfici immobiliari legittime mq complessivi 811 * €/mq 400,00 = € 324.400,00;

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI **€ 358.252,00**

Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di: **€ 53.737.80**

5.6.3 Prezzo base d'asta del lotto 5

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 304.514,20

LOTTO 6

- Appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino 38/A , piano 3°

In catasto: foglio 87, particella 219, sub. 9, vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita € 546,15;

6.1 Identificazione del bene

6.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nel centro cittadino residenziale del Comune di Bari, all'interno del quartiere Liberta' e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici. L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari alla Via Fiorino n° 38/ A piano terzo ed e' raggiungibile entrando dal portone d'ingresso, percorrendo un cortile condominiale adibito a parcheggio auto, entrando dal secondo portoncino d'ingresso lato cortile e poi, salendo le scale . L'appartamento e' ubicato al terzo piano. L'immobile non e' dotato di ascensore. L'immobile e' occupato dal locatario.

6.1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

e) Appartamento

Comune : A 662 Bari (BA);

foglio 87, particella 219, sub. 9, vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita € 546,15;

- Superficie catastale: mq 82 ; totale escluse le aree scoperte mq 81 ;

-

Proprieta':

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

6.2. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione mediocre, ha un lato libero con affaccio esterno sul cortile interno , uno sulla strada uno in aderenza con altro edificio e un affaccio sul vano scala.

Il fabbricato e' di vecchia costruzione. Si presume che la costruzione risalga agli anni '50. La struttura portante della palazzina e' in muratura portante. L'appartamento e' situato al terzo piano della palazzina ed e' costituito da un salone d'ingresso immediatamente a ridosso del portoncino d'ingresso, una piccola cucina nello stesso ambiente.

Dal portoncino d'ingresso si accede al bagno ,al salone e , da quest'ultimo alle due stanze da letto .

L'immobile non e' dotato di ascensore.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari,e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 3,10.

6.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di mediocre livello ed e' evidente che l'immobile e' di vecchia costruzione. I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri singoli e persiane in legno . Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico non e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' autonomo. L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla stessa caldaia posizionata nel cucinino esterno. I pavimenti sono in ceramica monocottura dim. cm 30x30 e il bagno e' provvisto anche di rivestimento con lo stesso materiale del pavimento.

6.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: obsoleto e non conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento . presente;

Impianto di acqua calda sanitaria : dalla caldaia murale;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

6.3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

6.3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto , e' stato edificato con licenza edilizia approvata dal Comune di Bari il 14/02/1949, con variante del 24/10/1951.

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla planimetria depositata al Catasto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

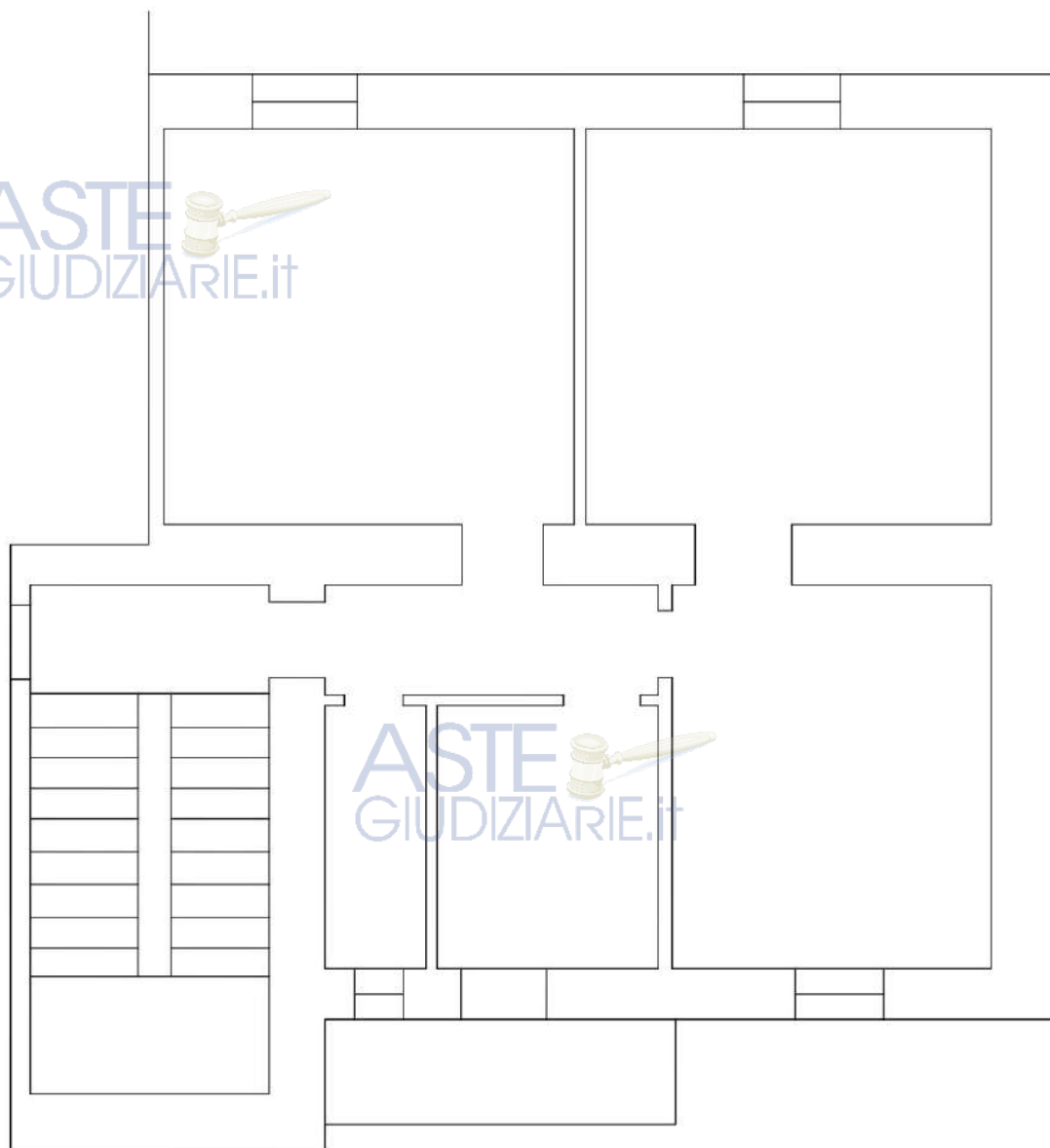
ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

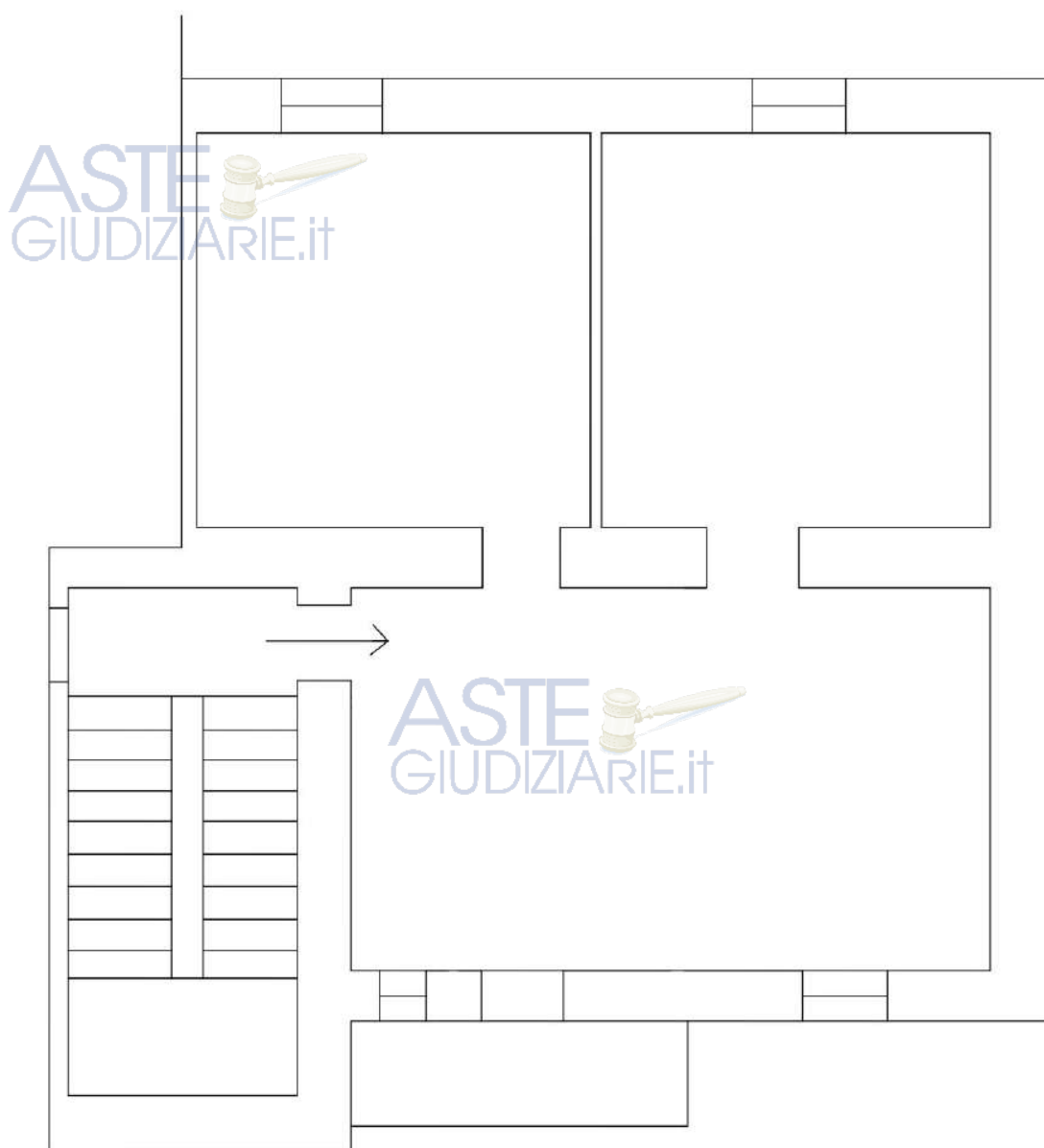
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA DI RILIEVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6.4 Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:

cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 2 corrispondono a :

- *Appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino 38/A , piano 3°*

In catasto: foglio 87, particella 219, sub. 9, vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita € 546,15;

6.4.1 DATI CATASTALI

i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

Catasto fabbricati di BARI Foglio 87 Particella **219** Subalterno 9 Natura **A3 Classe 3**

Consistenza 4,5 vani Totale: 82 mq Totale escluse aree scoperte 81 mq Rendita catastale

Euro 546,15 Indirizzo VIA MICHELE FIORINO n. A/SC Piano3

in ditta a: -----

6.4.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 6 di proprieta'----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita' :

- **ISCRIZIONE** NN. **25919/4922** del 18/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 17/06/2002 -----
-----;
- **TRASCRIZIONE** NN. 58425 /43571 del 30/11/2021 nascente dal Verbale di Pignoramento immobili del 13/11/2021 numero di Rep. 7677 emesso da Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Bari sede Bari a favore di -----
- Contro -----

6.4.3 PROVENIENZA

- All'esecutato, -----, la quota dell'intero in piena proprieta' in regime di separazione dei beni, dell'immobile **Bari** Foglio 87 Particella 219 Sub. 9 è pervenuta per atto di compravendita del 14/06/2006 Numero di repertorio 9570/5068 Notaio

DAMASCELLI DOMENICO Sede BARI trascritto il 21/06/2006 nn. 33230/22161 da
potere di -----

- A -----



6.4.4. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge :

Assenti. Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari , -----hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

6.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

6.5.1 Conformità urbanistico-edilizia: A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici competenti del Comune di Bari , **non esiste** il progetto relativo al terzo piano dell'immobile di Via Fiorino 38/A. Considerando, pertanto come acclarato quanto contenuto nella planimetria catastale, lo stato reale dei luoghi periziati in data 14/04/2023 **non risulta** conforme alla situazione acclarata in atti . **Bisognerà pertanto sanare la situazione con "CILA IN SANATORIA" pagando al Comune di Bari € 85,00 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000,00 di oblazione ai sensi dell'art 6 bis c. 5 del DPR 380/01, nonché le spese di accatastamento della reale distribuzione degli ambienti. Il costo complessivo di accatastamento , oneri di sanatoria , compensi ai professionisti per la redazione delle pratiche edilizie relative risulta pari a € 2.500,00**

6.5.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 14/04/2023, non risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

6.5.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

A seguito di informazioni assunte dal sottoscritto perito estimatore presso l'immobile sito in Via Michele Fiorino 38/A , l'Amministratore dello stabile Sig-----, dichiarava che alla data del 17/05/23 il debito per quote condominiali a carico del debitore eseguito era di € 3.060,74, cui vanno aggiunti € 401,97.

6.6 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal locatario Siga. Il locatario dichiarava in sede di accesso che paga un canone di locazione di € 700,00 mensili al Sig. -



6.7. Determinazione del valore del lotto

4.7.3 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2022:

- Codice di zona B7;
- Microzona catastale n. 6;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: mediocre;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1.200,00 €/mq – 1.500,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(1.500,00 - 1.200,00) \text{ €/mq} = 300,00 \text{ €/mq}$.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di



mercato €/mq. 1.350,00

6.7.1 Valutazione corpo del lotto

- Appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino 38/A, piano

In catasto: foglio 87, particella 219, sub. 9, vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita € 546,15;

Superficie catastale mq 82

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti: Valore corpo:

- superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =

€/mq 1.350 x mq 82 = € 110.700,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

€ 110.700,00

6.7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 16.605,00

6.7.3 Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 94.095,00

LOTTO 7

- Appartamento sito in Bari al Corso Mazzini n° 117, posto al secondo piano superiore, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto di tre vani ed accessori, confinante con detto corso, vano e cortile condominiale; nonche' pertinenziale vano a piano cantinato, distinto dal numero interno 2, confinante col corridoio

- In catasto del Comune di Bari: foglio 87, mappale 200, sub. 6, z.c. 2, cat. A/3, cl. 6, v. 5,5, R. euro 1.065,19;

7.1 Identificazione del bene

7.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nel centro del Comune di Bari e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

- L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari *al Corso Mazzini n° 117* ed e' raggiungibile entrando dal portone d'ingresso , salendo le scale o prendendo

l'ascensore. L'appartamento e' ubicato al secondo piano .L'immobile non e' occupato.

7.1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

- *Appartamento*

Comune : A 662 Bari (BA); :

*foglio 87, particella 200 , sub. 6 , vani 5,5 , categoria A/3, classe 6, vani 5,5
rendita € 1.065,19*

Corso Giuseppe Mazzini 117 piano S1-2

Superficie catastale: mq 123 ; totale escluse le aree scoperte mq 119 ;

Proprieta':

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

7.2 Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione discreta . Il fabbricato e' di vecchia costruzione .

La struttura portante della palazzina e' in muratura portante. L'appartamento e' situato al piano secondo della palazzina ed e' costituito da un disimpegno subito a ridosso della porta d'ingresso, due stanze da letto , un bagno e una cucina.L'appartamento e' dotato di una veranda e da un balcone .L'immobile e' dotato di ascensore.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari,e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 3,40.

L'immobile e' dotato di una cantina pertinenziale al piano -1, di superficie di circa mq 10,00.

7.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di discreto livello . I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in legno con singoli e tapparelle in legno. Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico non è a norma. L'impianto di riscaldamento è presente. I pavimenti sono in marmette di graniglia dim. cm 20x20 e il bagno è pavimentato con ceramica smaltata dim cm 20x20 provvisto anche di rivestimento in gres smaltato dim. cm 10x10.

7.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: non conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento .presente : autonomo ;

Impianto di acqua calda sanitaria : da caldaia murale;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti, e gli impianti sono di vecchia costruzione e non sono a norma.

7.3 Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

7.3.1 Pratiche edilizie e regolarità ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito in conformità al parere Commissione Edilizia espresso il 24/10/1951 .

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla planimetria depositata al Catasto, nonché al progetto assentito. Esiste una veranda esterna alla cucina, al bagno e alla stanza da letto , sanata a mezzo di permesso di costruire in sanatoria n° 16268 del 2008.

C'è da notare che Il proprietario ha accorpato un ambiente del sub. 6 nel sub. 7 .Tale circostanza è rilevabile dal confronto tra la planimetria assentita con quella di rilievo per sanare tale abuso c'è bisogno di una CILA in sanatoria on pagamento di sanzione ai sensi dell'art 6 bis c.5 del DPR 380/01 e, catastalmente dovrà essere realizzato un frazionamento del sub. 6 con la formazione di un nuovo subalterno. ***Il costo delle pratiche amministrative comprendendo i costi del professionista e degli oneri di sanatoria ammontano a circa € 2.500,00.***

7.4 Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:

cronistoria delle vicende proprietarie.

- Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della dottssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 7 corrispondono a :
 - *Appartamento sito in Bari al Corso Mazzini n° 117 , posto al secondo piano superiore, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto di tre vani ed accessori, confinante con detto corso , vano e cortile condominiale; nonche' pertinenziale vano a piano cantinato, distinto dal numero interno 2, confinante col corridoio* In catasto del Comune di Bari: foglio 87, mappale 200, sub. 6, z.c. 2, cat. A/3, cl. 6, v. 5,5, R. euro 1.065,19;

7.4.1 DATI CATASTALI

- i suddetti immobili risultano in catasto come segue:
 - Catasto fabbricati di BARI Foglio 87 Particella 200 Subalterno 6 Natura A3 Classe 6 Consistenza 5,5 vani Totale: 123 mq Totale escluse aree scoperte 119 mq; Rendita catastale Euro 1.065,19 Indirizzo CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 117 Piano S1-2;
- **in ditta a:** -----

7.4.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 7 di proprieta'-----e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita' :

- **ISCRIZIONE** NN. 33668/6663 del 23/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 21/07/2009
Numero di repertorio 123673/36922 Notaio CARINO ROBERTO Sede MONOPOLI

(BA).

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede
BARI Codice fiscale 00254030729 (Domicilio ipotecario eletto BARI CORSO CAVOUR, 19),
contro -----

- **TRASCRIZIONE** NN. 58425/43571 del 30/11/2021 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 7677 emesso da UFF.
GIUD. CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore-----, Sede-----
contro -----

7.4.3 **PROVENIENZA**

7. 4.4 Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge :

Assenti. Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del
Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari , -----, hanno
scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

7.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

7.5.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data
13/06/2023 NON risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti
presso l'Ufficio tecnico comunale. **Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla
planimetria depositata al Catasto, nonche' al progetto assentito. Esiste una veranda
esterna alla cucina, al bagno e alla stanza da letto , sanata a mezzo di permesso di
costruire in sanatoria n° 16268 del 2008.**

C'e' da notare che Il proprietario ha accorpato un ambiente del sub . 6 nel sub. 7 .Tale
circostanza e' rilevabile dal confronto tra la planimetria assentita con quella di rilievo per
sanare tale abuso c'e' bisogno di una CILA in sanatoria in pagamento di sanzione ai sensi
dell'art 6 bis c.5 del DPR 380/01 e, catastalmente dovra' essere realizzato un
frazionamento del sub. 6 con la formazione di un nuovo subalterno. ***Il costo delle
pratiche amministrative comprendendo i costi del professionista e degli oneri di
sanatoria ammontano a circa € 2.500,00***

7.5.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 13/06/2023, non risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

7.5.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali

7.6 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato

7.7. Determinazione del valore del lotto

7.7.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2022:

- Codice di zona B 7;

- Microzona catastale n. 6;

- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni di tipo economico

- Stato conservativo: discreto;

- Valore di mercato abitazioni civili: 1.200,00 €/mq –1.500,00 €/mq;

- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(1500,00 - 1.200,00) \text{ €/mq.} = 300,00 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1350,00

7.7.2 Valutazione corpo del lotto

Appartamento sito in Bari al Corso Mazzini n° 117 , posto al secondo piano superiore, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto di tre vani ed accessori, confinante con detto corso , vano e cortile condominiale; nonche' pertinenziale vano a piano cantinato, distinto dal numero interno 2, confinante col corridoio

superficie mq 107 (al netto dell'ambiente accorpato nel sub .7)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valore corpo:

- superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =

€/mq 1.350 x mq 107 = € 144.450,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per

vizi del bene venduto nella misura forfettaria di: **€ 21.667,50**

7.7.3 Prezzo base d'asta del lotto 7

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

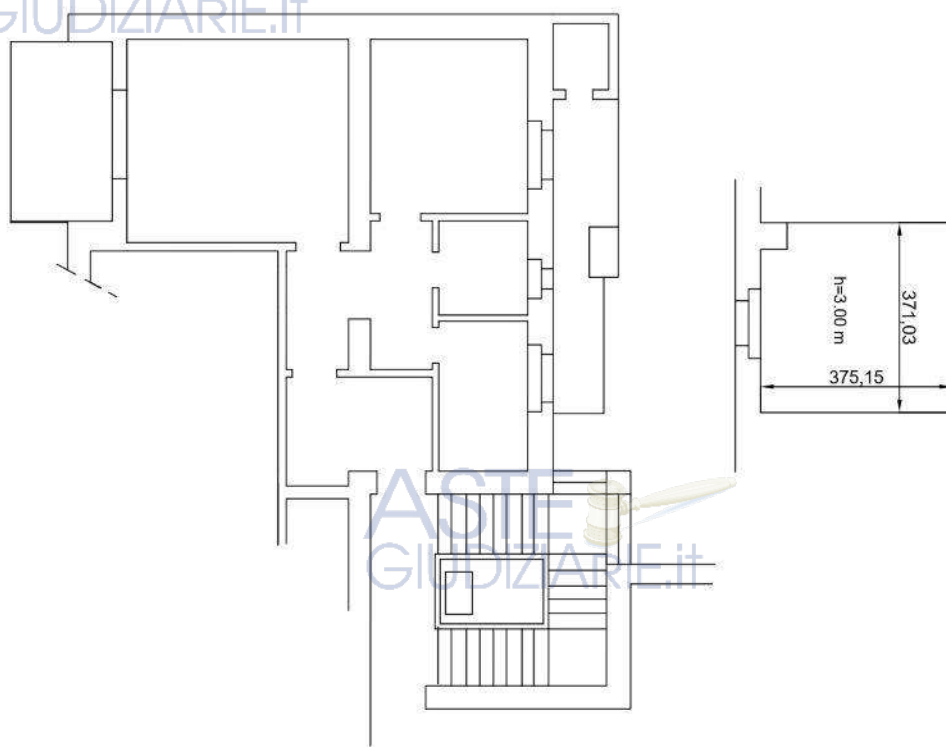
€ 122.782,50



PLANIMETRIA DI RILIEVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

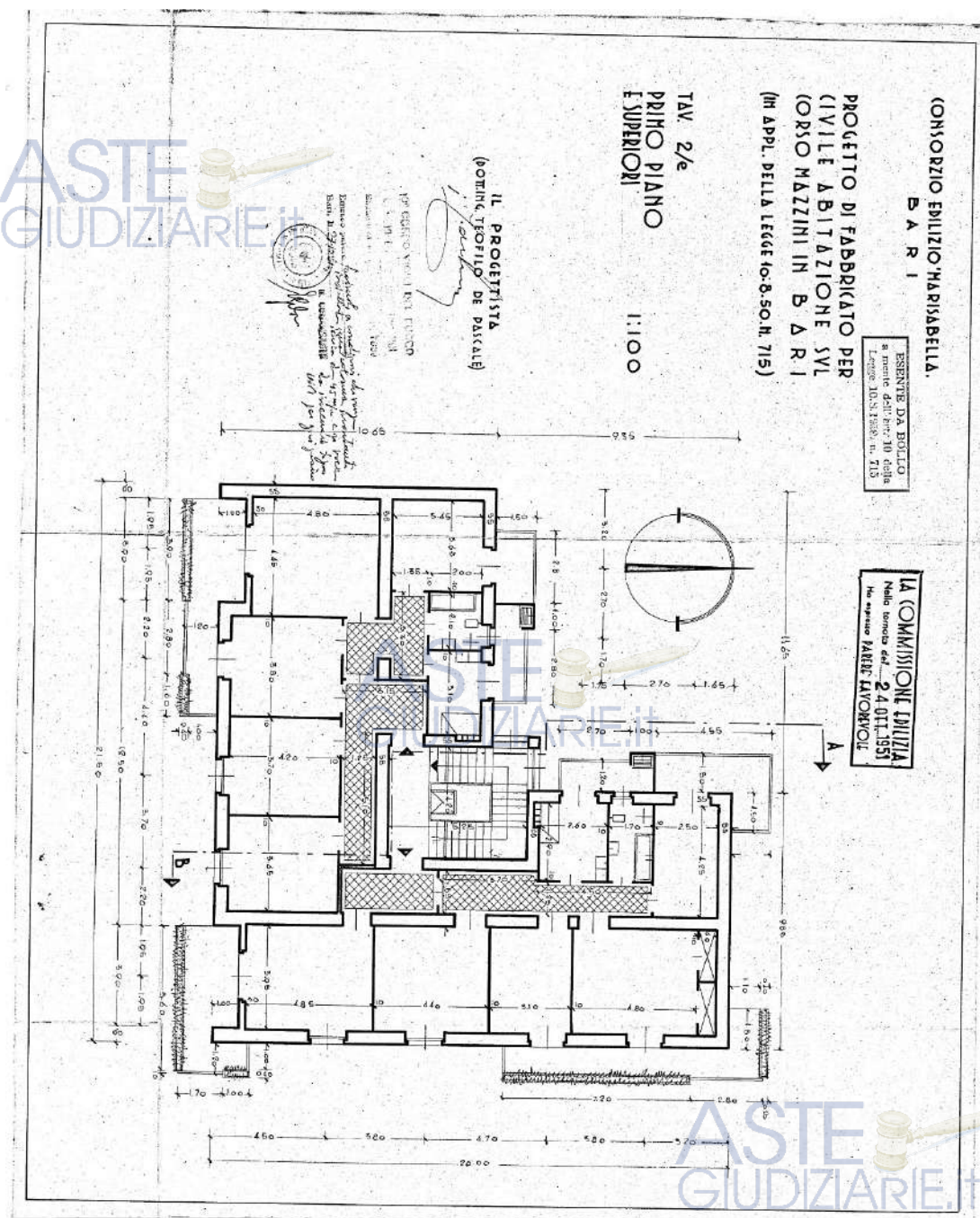


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA ASSENTITA



- LOTTO 8

- Uffici siti in bari alla Via Alessandro Maria Calefati n° 399 piano 4° interno 7

8.1 Identificazione del bene

8.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nel centro del Comune di Bari e risulta ben inserita nel contesto cittadino. La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici. L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari alla Via Alessandro Maria Calefati n° 399, piano 4° , interno 7 ed e' raggiungibile entrando dal portone d'ingresso , salendo le scale o prendendo l'ascensore. L'appartamento e' ubicato al quarto piano . L'immobile e' occupato dal locatario.

8.1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

- *Appartamento*

Comune : A 662 Bari (BA); :

foglio 25, particella 500 , sub. 5 , vani 3 , categoria A/10, classe 3, rendita € 1.433,17

Superficie catastale: mq 38 ; totale escluse le aree scoperte mq 38 ;

Proprieta':

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

8.2. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione discreta , confina con un lato su Via Calefati, un altro su Via Fieramosca, un lato con -----

Il fabbricato e' di vecchia costruzione : anno 1968. La struttura portante della palazzina e' in cemento armato. L'appartamento e' situato al piano quarto della palazzina ed e' costituito da un disimpegno subito a ridosso della porta d'ingresso, una stanza da letto , un bagno e una cucina. L'appartamento e' dotato di un balcone angolare. L'immobile e' dotato di ascensore. Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari, e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 3,00.

8.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di discreto livello .I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in legno con singoli e tapparelle in Pvc . Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico non e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' assente. I pavimenti sono in marmette di graniglia dim. cm 40x40 e il bagno e' pavimentato con gres porcellanato dim cm 50x50 provvisto anche di rivestimento in gres smaltato dim . cm 7,5x 15.

8.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: non conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento . assente;

Impianto di acqua calda sanitaria : da scaldabagno elettrico;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, e gli impianti sono di vecchia costruzione e non sono a norma.

8.3 Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

8.3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 145/1967 rilasciata il 20/11/1967 . Si allega la planimetria allegata al progetto di concessione su riportato



PIANTA AL 1° E.G. PIANO

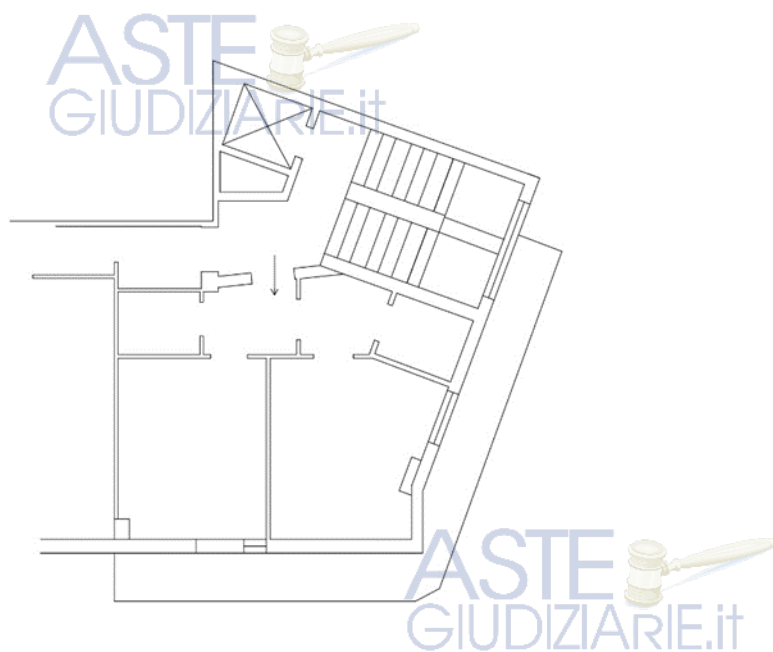
VIA G. PASCOLI 16

CONFINI PROPRIETÀ QUADRO - VESTIBOLO 16.15

SANITA PUBBLICA

VIA CAVOUR

Piazza Ettore Fieramosca



Lo stato dei luoghi rilevati

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



8.4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:

cronistoria delle vicende proprietarie.

- Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della dottssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 4 corrispondono a :

- *Uffici siti in Bari alla Via Alessandro Maria Calefati n° 399, piano 4° , interno 7;*
- *In catasto. foglio 25, particella 500, sub. 5, vani 3,0, categoria A/10, classe 3, rendita € 1.433,17;*

8.4.1 DATI CATASTALI

- I suddetti immobili risultano in catasto come segue:
- Catasto fabbricati di BARI Foglio 25 Particella 500 Subalterno 5 Natura A/10 Classe 3 Consistenza 3 vani Totale: 38 mq Rendita catastale Euro 1.433,17 Indirizzo VIA ALESSANDRO MARIA CALEFATI n. 399 Piano 4

8.4.2 GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 8 di proprieta' ----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nelventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita' :

TRASCRIZIONE NN. 58425/43571 **del** 30/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 7677 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di ----- . Sede Codice fiscale -----

contro -----



8.4.3 PROVENIENZA

- All'esecutato, -----, la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 05/11/1981 Repertorio n.: 179206 Rogante: -----



8.4.4. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge :

Assenti. Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari , -----, hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

8.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

8.5.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 14/04/2023 non risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale. E' stata allegata la planimetria allegata alla concessione edilizia del 1967. Come si evince dal rilievo effettuato e' stata stralciata una parte dell'immobile, creando un frazionamento e dividendo l'unità immobiliare. Per sanare la situazione dal punto di vista urbanistico occorrerà':

1) CILA IN SANATORIA con pagamento di sanzione ai sensi dell'art 6 bis c.5 del DPR 380/01 e, catastalmente dovrà essere realizzato un frazionamento dell'unità immobiliare con la formazione di due nuovi subalterni. **Il costo delle pratiche amministrative comprendendo i costi del professionista e degli oneri di sanatoria ammontano a circa € 2.500,00**

8.5.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 14/04/2023, risulta conforme a quanto riportato catastalmente

8. 5.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

Da informazioni assunte non risulta nessun amministrazione condominiale



8.6 . Stato di possesso e di utilizzo del bene



Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal locatario Siga. ----- ,il locatario dichiarava in sede di accesso che paga un canone di locazione di € 650,00 mensili al -----.

8.7. Determinazione del valore del lotto

8.7.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

II Semestre 2022:

- Codice di zona B 7;
- Microzona catastale n. 6;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni civili
- Stato conservativo: discreto;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1.400,00 €/mq – 2.000,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(2000,00 - 1.400,00) \text{ €/mq.} = 600,00 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1500,00

8.7.2 Valutazione corpo del lotto

- Uffici siti in Bari alla Via Alessandro Maria Calefati n° 399, piano 4° , interno 7;
- In catasto. foglio 25, particella 500, sub. 5, vani 3,0, categoria A/10, classe 3, rendita € 1.433,17;
superficie catastale mq 38

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti: Valore corpo:

- superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =

€/mq 1.500 x mq 38 = € 57.000,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

€ 57.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 8.550,00

8.7.3 Prezzo base d'asta del lotto 8

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 48.450,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- LOTTO 9

- Appartamento sito in Bari alla Via G. Pascoli n° 21 , posto al primo piano sul piano terra composto da quattro vani e accessori , confinante con detta Via , cortile interno e condominio al civico 17 di detta Via
- In catasto. foglio 25, mappale 426, sub. 3, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4,v. 5,5, R. euro 781,14;

9.1 Identificazione del bene

9.1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nel centro cittadino residenziale del Comune di Bari, all'interno del quartiere Liberta' e risulta ben inserita nel contesto cittadino. La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici. L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Bari alla Via Pascoli n° 21 piano primo ed e' raggiungibile entrando dal portone d'ingresso, salendo le scale . L'appartamento e' ubicato al primo piano. L'immobile non e' dotato di ascensore.L'immobile e' occupato dal locatario.

9.1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

f) Appartamento

Comune : A 662 Bari (BA); :

foglio 25, mappale 426, sub. 3, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4,v. 5,5, R. euro 781,14;

Superficie catastale: mq 81 ; totale escluse le aree scoperte mq 79 ;

Proprieta':

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

9.2. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione mediocre, ha un lato libero con affaccio esterno Su Via Pascoli , uno sul cortile interno uno in aderenza con altro edificio e un affaccio sul vano scala.

Il fabbricato e' di vecchia costruzione. Si presume che la costruzione risalga ai primi del '900. La struttura portante della palazzina e' in muratura portante. L'appartamento e' situato al primo piano della palazzina ed e' costituito da un salone d'ingresso immediatamente a ridosso del portoncino d'ingresso, una piccola cucina nello stesso ambiente. Attraverso un corridoio si accede poi al bagno , alla camera da letto , alla seconda stanza da letto . L'immobile non e' dotato di ascensore.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari,e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 3,90.



9.2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di mediocre livello ed e' evidente che l'immobile e' di vecchia costruzione. I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e persiane in legno . Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico non e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' autonomo ma , al momento del sopralluogo non e' stata rinvenuta la caldaia .

L'esecutato non possedeva le dichiarazioni di conformita' degli impianti ai sensi del DM 37/08. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico posizionato in cucina. I pavimenti sono in ceramica monocottura dim. cm 30x30 e il bagno e' provvisto anche di rivestimento in tessere di ceramica simil travertino dim . cm 10x10.

9.2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: obsoleto e non conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : assente;

impianto di riscaldamento . assente ;

Impianto di acqua calda sanitaria : da scaldabagno elettrico;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, anche se gli stessi appaiono tutti non conformi alle normative vigenti .

9.3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

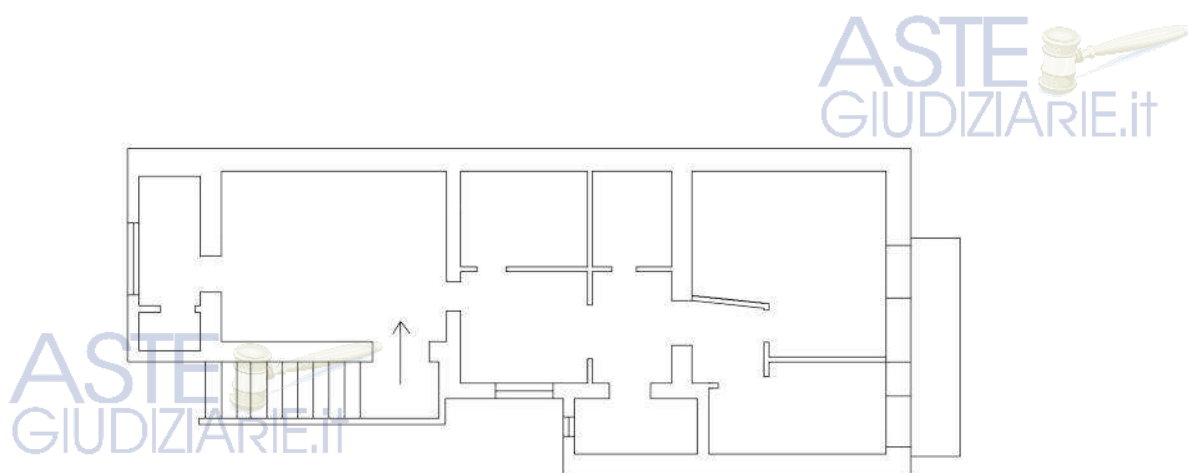
9.3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, non e' stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa a detto immobile. E' da ritenersi che l'immobile e' stato costruito in data anteriore al 1967 e che la costruzione risale ai primi del 1900.

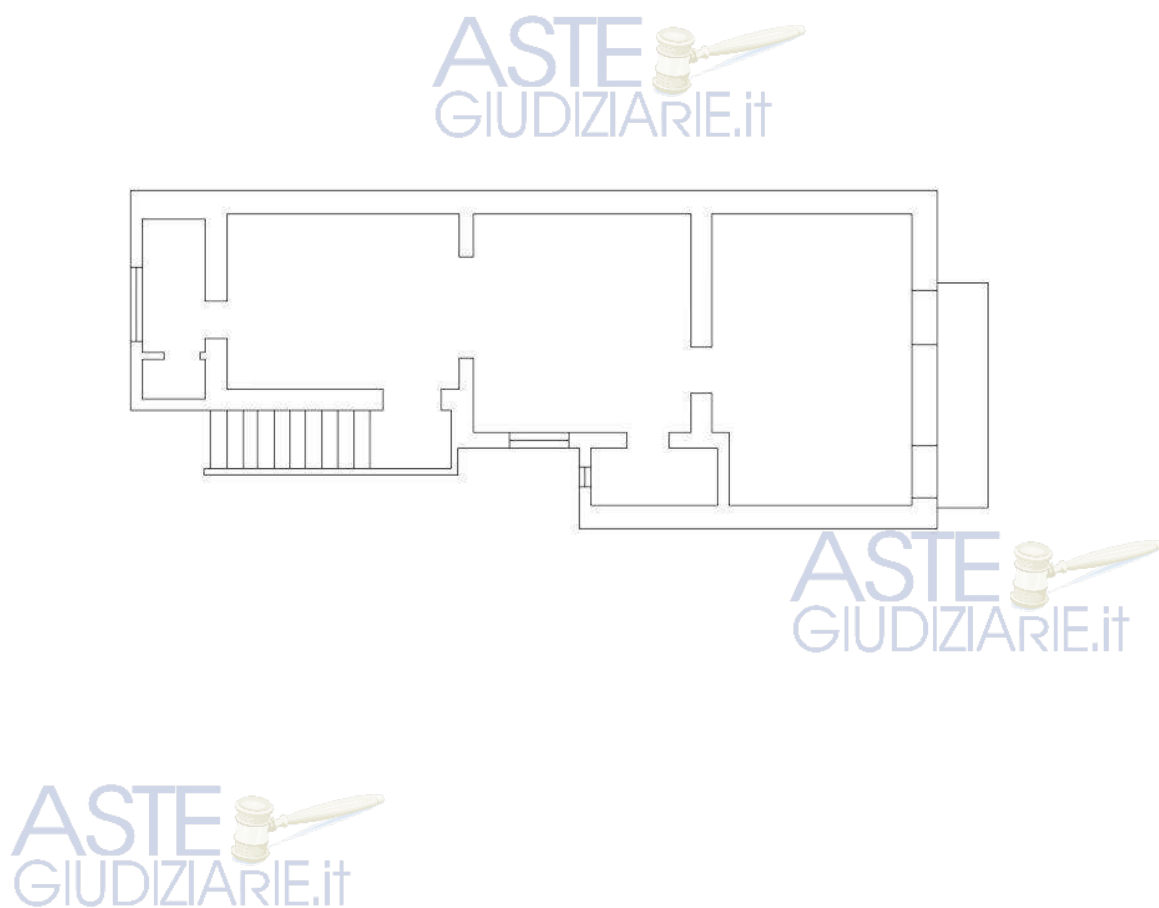
Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla planimetria depositata al Catasto



PLANIMETRIA DI RILIEVO



PLANIMETRIA DEPOSITATA AL CATASTO



9.4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:

cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 20/12/2021 a firma della Dott. ssa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/11/2021, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ,relativi al LOTTO 2 corrispondono a :

- *Appartamento sito in Bari alla Via G. Pascoli n° 21 , posto al primo piano sul piano terra composto da quattro vani e accessori , confinante con detta Via , cortile interno e condominio al civico 17 di detta Via*

9.4.1 DATI CATASTALI

i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

- Catasto fabbricati di BARI Foglio 25 Particella 426 Subalterno 3 Natura A3 classe 4 Consistenza 5,5 vani Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte 79 mq Rendita catastale Euro 781,14 Indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI n. 21 Piano 1
- in ditta a-----

GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO 9 di proprieta' ----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita:

- **ISCRIZIONE** NU 33668/6663 del 23/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 21/07/2009 Num Rep. 123673/36922 Notaio Carino Roberto sede di Monopoli (BA) a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede di Bari C.F. 00254030729 ;
- Contro -----
- **TRASCRIZIONE** NN. 58425 /43571 del 30/11/2021 nascente dal Verbale di Pignoramento immobili del 13/11/2021 numero di Rep. 7677 emesso da Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Bari sede Bari a favore di -----
- Contro -----

9.4.2 PROVENIENZA

- All'esecutato, -----, la quota intera di piena proprieta' è

pervenuta per atto di compravendita del 05/11/1981 Repertorio n.: 179206

Rogante: DIEGO LABRIOLA Sede: BARI Registrazione: UR Sede: BARI n:

22620 del 23/11/1981 (n. 6777/1981) trascritto il 11/11/1981 nn.

33512/28835;

- All'esecutato-----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili Bari Foglio 25 Particella 426 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 03/07/2006 Numero di repertorio 9649/5117 Notaio DAMASCELLI DOMENICO Sede BARI trascritto il 06/07/2006 nn. 37225/25212 da potere di -----

9.4.4. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge :

Assenti. Si specifica che , con atto n° 83257 di Rep. In data 22/12/1994 a rogito del Notaio Roberto Carino del distretto notarile di Bari , -----, hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

9.5. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

9.5.1 Conformità urbanistico-edilizia: : A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici competenti del Comune di Bari , **non esiste** il progetto relativo all'immobile di Via Pascoli. L'immobile e' infatti stato costruito ai primi del '900. Considerando, pertanto come acclarato quanto contenuto nella planimetria catastale, lo stato reale dei luoghi periziati in data 14/04/2023 **non risulta** conforme alla situazione acclarata in atti **Bisognerà' pertanto sanare la situazione con "CILA IN SANATORIA" pagando al Comune di Bari € 85,00 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000,00 di oblazione ai sensi dell'art 6 bis c. 5 del DPR 380/01, nonche' le spese di accatastamento della reale distribuzione degli ambienti.** **Il costo complessivo di accatastamento,oneri disanatoria , compensi ai professionisti per la redazione delle pratiche edilizie relative risulta pari a € 2.500,00**

9.5.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 14/04/2023, non risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

9.5.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

A seguito di informazioni assunte dal sottoscritto perito estimatore presso l'immobile sito in Via Pascoli 21 non risulta costituito un condominio .

9.6 Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal locatario Sig -----, Il locatario dichiarava in sede di accesso che paga un canone di locazione di € 700,00 mensili al Sig.-----.

9.7. Determinazione del valore del lotto

9.7.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'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.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2022:

- Codice di zona B7;
- Microzona catastale n. 6;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: mediocre;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1.200,00 €/mq – 1.500,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero

$(1.500,00 - 1.200,00) \text{ €/mq.} = 300,00 \text{ €/mq.}$

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1.350,00

9.7.2 Valutazione corpo del lotto

Appartamento sito in Bari alla Via G. Pascoli n° 21 , posto al primo piano sul piano terra composto da quattro vani e accessori , confinante con detta Via , cortile interno e condominio al civico 17 di detta Via

Superficie catastale mq 81

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:
- superficie coperta comprensiva di quota parte dei balconi =
 $\text{€/mq } 1.350 \times \text{mq } 81 =$ **€ 109.350,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 16.402,50

9.7.3 Prezzo base d'asta del lotto 9

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.947,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Si riepilogano i valori dei lotti come sopra determinati

LOTTO 1

“- appartamento sito in Bari corso Mazzini n. 117, con accesso dalla porta a sinistra salendo, composto di sette vani ed accessori, confinante con vano scala, cortile interno, via Fiorino e detto corso; nonchè pertinenziale cantinola a piano interrato, precisamente la seconda a destra percorrendo il corridoio di disimpegno di sinistra, confinante con detto corridoio ed altre cantinole da due lati. In catasto: foglio 87, mappale 200, sub. 7, corso Giuseppe Mazzini n. 117, p. SI (rectius 2-S1), z.c. 2, cat. A72, cl. 4, ». 10, R. euro 1.601,

- Valore € 339.660,00

LOTTO 2

- Appartamento sito in Bari al Prolungamento Viale Europa n.2/A, piano 2, interno 5. In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 23, vani 5,5, categoria A72, classe 3, rendita € 752,74;

- autorimessa sita in Bari al Prolungamento Viale Europa n. 4, piano S 3 In catasto: foglio 10, particella 742, sub. 322, categoria C/6, mq. 29, classe 2, rendita € 173,74

- Valore € 180.301,25

LOTTO 3

- Appartamento sito in Bari alla via Indipendenza n. 34, piano 3.

- In Catasto: foglio 25, particella 714, sub. 14, vani 5, categoria A/3, classe 2, rendita € 516,46;

- Valore € 78.030,00

LOTTO 4

- Appartamento sito in Bari alla via Papa Urbano VI n. 44, piano T-S1, interno 1.

- In catasto: foglio 111, particella 126, sub. 1, vani 6,5, categoria A/2, classe 3, rendita € 889,60;

- Valore € 221.127,50

LOTTO 5

- terreno in agro di Cassano Murge sulla Strada Provinciale per Mercadante al Km. 3,200, esteso circa ettari 4.43.54.

In catasto al foglio 25 particelle:

- 22, ettari 1.26.42, mandorleto di 3º, R.D. 42,44 ed R.A. 19,59,

- 23, ettari 1.26.60, mandorleto di 3º, R.D. 42,50 ed R.A. 19,62,

- 25, are 55.27, mandorleto di 3º, R.D. 18,55 ed R.A. 8,56;

- 59, are 44.80, mandorleto di 3°, R.D. 15,04 ed R.A. 6,94;
- 88, are 78.49, mandorleto di 3°, R.D. 26,35 ed R.A. 12,16;
- 89, are 11.96, mandorleto di 3°, R.D. 4,01 ed R.A. 1,85;

- Magazzino e locali di deposito siti in Cassano delle Murge (BA) alla via Della Riconciliazione Dei Cristiani SN, piano T.

In catasto: foglio 25, particella 206, sub. 1, mq. 170, categoria C/2, classe 4, rendita € 474,11".

Valore € 304.514,20

LOTTO 6

- Appartamento sito in Bari alla via Michele Fiorino SC, piano 3°
- In catasto: foglio 87, particella 219, sub. 9, vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita € 546,15;

Valore € 94.095,00

LOTTO 7

-Appartamento sito in Bari al corso Mazzini ri.117, posto al secondo piano superiore, con accesso dalla porta a destra salendo, composto di tre vani ed accessori, confinante con detto corso, vano e cortile condominiale; nonché pertinenziale vano a piano cantinato,.

- In catasto del Comune di Bari: foglio 87, mappale 200, sub. 6, z.c. 2, cat. A/3, cl. 6, v. 5,5, R. euro 1.065,19;

Valore € 122.782,50

LOTTO 8

-Uffici siti in Bari alla via Alessandro Maria Calefati n. 399, piano 4, interno 7.

- In catasto. foglio 25, particella 500, sub. 5, vani 3,0, categoria A/10, classe 3, rendita € 1.433,17;

- **Valore € 48.450,00**

LOTTO 9

- Appartamento sito in Bari alla via G. Pascoli n. 21, posto a primo piano sul piano terra, composto di quattro vani e accessori, confinante con detta via, cortile interno e condominio al civico 17 di detta via.

In catasto. foglio 25, mappale 426, sub. 3, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4,v. 5,5, R. euro 781,14;

- **Valore € 92.947,50**

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 1.481.907,95



Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessita' trasmetto la presente relazione estimativa con i relativi allegati che ne fanno parte



Bari, li 30/06/2023

L'Esperto estimatore
F.to Ing. Nicola Locuratolo

Allegati:

- Documentazione fotografica ;
- estratto e certificato di matrimonio

LOTTO 1

All.1- primo verbale di accesso;

All. 2- Visura catastale storica;

All. 3- Planimetria catastale immobile;

All. 4- Tabelle OMI;

LOTTO 2

All.5- primo verbale di accesso;

All. 6- Visura catastale storica;

All. 7- Planimetria catastale immobile;

All. 8- Tabelle OMI;

LOTTO 3

All. 9- primo verbale di accesso;

All. 10- Visura catastale storica;

All. 11 Planimetria catastale immobile;

All. 12- Tabelle OMI;

LOTTO 4

All.13- primo verbale di accesso;

All. 14- Visura catastale storica;

All. 15- Planimetria catastale immobile;

All. 16- Tabelle OMI;

LOTTO 5



All.17- primo verbale di accesso;

All. 18 Visura catastale storica;

All. 19 Planimetria catastale immobile;

All. 20- Tabelle OMI;

LOTTO 6

All.21- primo verbale di accesso;

All. 22- Visura catastale storica;

All. 23- Planimetria catastale immobile;

All. 24- Tabelle OMI;

LOTTO 7

All.25- primo verbale di accesso;

All. 26- Visura catastale storica;

All. 27- Planimetria catastale immobile;

All. 28- Tabelle OMI;

LOTTO 8

All.29- primo verbale di accesso;

All. 30 - Visura catastale storica;

All. 31- Planimetria catastale immobile;

All. 32- Tabelle OMI;

LOTTO 9

All.33- primo verbale di accesso;

All.34 -Visura catastale storica;

All.35- Planimetria catastale immobile;

All.36- Tabelle OMI;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

