

# TRIBUNALE DI BARI

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cipriano Osvaldo,**

**Esecuzione Immobiliare 634/2019 del R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
DESCRIZIONE.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2019 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 18/03/2020, il sottoscritto Arch. Cipriano Osvaldo, con studio in Via Robert Kennedy, 4 - 70124 - Bari (BA), email ocipriano.archi@gmail.com, Tel./Fax 080 561 47 71, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal giudice Laura Fazio e in data 27/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo economico con pertinenziale vano cantina, sita in Via Alessandria n.1, Bari (San Paolo)

## DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento facente parte di una palazzina d'edilizia economica ex IACP, sita a Bari - località San Paolo in zona periferica. La zona, di tipo residenziale prevalentemente popolare, è ben servita da locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze quali farmacie, scuole, ospedale, bar e varie attività commerciali, con una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico.

L'immobile di 3 vani più accessori si trova al II piano ed è composto da soggiorno a vista, cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 89 mq, con pertinenziale cantina al piano terra.

L'abitazione è raggiungibile dalla SS16 di Bari prendendo l'uscita Bari San Paolo, mantenendo la sinistra prendere il cavalcavia e proseguire su viale Europa fino a imboccare viale delle Regioni, da dove all'altezza di via Violante bisogna cambiare senso di marcia con un'inversione a U e dopo svoltare alla prima sulla destra in via Veneto, in fine si prosegue su Via Veneto fino a incrociare Via Alessandria e svoltando a destra si arriva a destinazione al primo edificio sulla destra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico con pertinenziale vano cantina**, sita a Bari (San Paolo) in Via Alessandria n.1 - II Piano.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato in virtù d'atto di compravendita del 23/03/2005 N. Rep. 29744/12714 del Notaio Cioffi Giuseppina di Casamassima (BA):

Codice fiscale:  
Via Alessandria n. 1 - Bari  
Nato a Bari il

In regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1 (Vedi All. E)

## CONFINI

L'appartamento è posto al secondo piano int.5 della palazzina con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale condominiali e confina con pianerottolo, vano scala, fabbricato adiacente della Scala B/131 e con Via Alessandria.

Il pertinenziale vano cantina, posto al piano terra cantinato è contraddistinto con il n.5, corrisponde all'ultimo sulla destra di chi scende dalle scale e percorre il relativo corridoio di disimpegno.

Confina con altro vano cantina (al n.3), il detto corridoio e intercapedine.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,50 mq	87,50 mq	1,00	87,50 mq	3,00 m	Secondo
Balcone	3,50 mq	3,50 mq	0,35	1,20 mq	3,00 m	Secondo
Veranda abusiva	5,70 mq	5,70 mq	0,35	2,00 mq	3,00 m	Secondo
Cantina p.t.	6,70 mq	9,50 mq	0,40	3,80 mq	2,30 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

## DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento con destinazione residenziale facente parte di un edificio di edilizia economica e popolare nel quartiere San Paolo costruito intorno al 1967, disposta su unica superficie al secondo piano con esposizione prevalente NordEst-SudOvest. (vedi All. B Foto 1/6)

L'appartamento è composto da 3 vani più accessori così disposti: superata la porta blindata d'ingresso, si entra direttamente nel salone a vista, passando dalla zona dell'ingresso dove sono stati realizzati lateralmente dei finti pilastri scalettati e il controsoffitto, la stanza è areo-illuminata da due finestre e da una di esse si accede al balcone principale che affaccia su via Alessandria. (vedi All. B Foto 15/19)

Di fronte all'ingresso si trova il corridoio d'accesso alla cucina/pranzo, al bagno e alla cameretta sulla destra mentre a sinistra si trova la camera matrimoniale, un armadio a muro laterale e sul fondo c'è un ripostiglio. (vedi All. B Foto 20)

La stanza da pranzo, dove originariamente c'era un lavatoio e la cucina che è stata spostata nell'attigua veranda abusiva, è illuminata da due finestre delle quali una è la porta a vetri d'accesso alla veranda ricavata sul balcone che si affaccia dal lato interno del complesso edilizio.

Su una parete della stanza è collocata la colonna montante dell'impianto idrico fognario molto sporgente occultata da nicchie in cartongesso, la muratura di tale colonna è parzialmente danneggiata tanto da essere visibili le tubature attraverso la lacuna muraria, creata probabilmente in seguito a una riparazione impiantistica e non richiusa. (vedi All. B Foto 21/25)

Nella zona notte abbiamo il bagno e due camere da letto finestrate che si affacciano all'esterno: il bagno che sembra ristrutturato di recente è piastrellato, è dotato di vasca da bagno, sanitari sospesi con cassetta di scarico "Geberit" danneggiata e lavabo con piano in marmo. (vedi All. B Foto 26/32)

I pavimenti interni della casa sono in cotto smaltato di color beige mentre le pareti sono imbiancate a tempera di color ocra, stesa con un effetto decorativo tipo "spugnato", e in buono stato.

Tutte le stanze sono dotate di finestre con infissi in alluminio bianco e vetrocamera, protette da tapparelle di plastica da revisionare, mentre le porte interne sono in legno tamburato laccate di bianco. Inoltre gli infissi della veranda sono in alluminio satinato, di tipo scorrevole con vetrocamera opaca, in buono stato d'uso. (vedi All. B Foto 24-29-33)

A livello impiantistico la casa è dotata d'impianto: d'allarme, citofonico, del gas, di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa, due condizionatori uno nel soggiorno e l'altro nella camera matrimoniale, antenna tv, elettrico, linea internet oltre che impianto idro-fognario funzionanti.

Al piano Terra si trova il vano deposito pertinenziale accessibile dal vano scala attraverso un corridoio condominiale illuminato. La cantina è protetta da porta in legno tamburato con finiture di capitolato originario e si trova in cattivo stato di manutenzione per la presenza di macchie di muffa sulle pareti imbiancate, inoltre è areata naturalmente attraverso un finestramento orizzontale che dà sulla strada. (All. B Foto 36/39)

Posto auto: Assente, esiste la possibilità di parcheggio libero nell'area pubblica esterna al condominio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 815, Sub.5, Zona c. 2 Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani <b>Superficie catastale:</b> tot. 89 mq, escluso aree scop. 85 mq Rendita: € 667,52 Piano 2 int.5 Via Alessandria  (Inserimento dati di superficie)
Dal 03/02/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 815, Sub.5, Zona c. 2 Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Rendita: € 667,52 Piano 2 int.5 <b>Via Alessandria</b>  (Variazione di Toponomastica)

Dal <b>01/01/1992</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 815, Sub.5, Zona c. 2 Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani <b>Rendita: € 667,52</b> Piano 2 int.5 Rione Quartiere San Paolo  (Variazione del quadro tariffario)
Dal <b>31/01/1988</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 815, Sub.5, Z.c. 2 Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Rendita lire 1.991 Piano 2 int.5 Rione Quartiere San Paolo  (Impianto meccanografico)

L'immobile risulta intestato all'attuale proprietario (Vedi All. C 1 e All. E)

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	17	815	5	2	A3	3	5,5 vani	89 mq Escluse aree scoperte 85 mq	667,52 €
<b>Indirizzo</b>		Via Alessandria - piano: 2 Interno: 5							

(vedi All. C1)

Si segnala che l'indicazione dell'indirizzo e del piano non sono esatti, poiché manca l'indicazione del piano terra della cantina di pertinenza al sub.5, mentre l'**indirizzo corretto** sarebbe:

- **Via Alessandria n.1 - piano: 2, T - Interno:5**

In merito a tale inesattezza il sottoscritto ha provveduto a correggere la toponomastica e il piano dell'unità catastale all'Agenzia delle Entrate mediante presentazione del mod.9T-MUI il 24/03/2022.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate delle difformità catastali nella planimetria (vedi All. C 2) che non è aggiornate rispetto allo stato di fatto (vedi All. D) rilevato durante il sopralluogo, per altro in parte non conforme anche rispetto all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata. (vedi All. G)

Tali difformità sono state fatte abusivamente dai precedenti proprietari sia internamente che esternamente sui prospetti e riguardano:

- Modifica del prospetto di via Alessandria con avanzamento della parete finestrata che da sul balcone, con conseguente ingrandimento della superficie interna del salone e della camera matrimoniale retrostanti, oltre all'eliminazione di alcune porte finestre che davano sul balcone;
- Modifica del prospetto posteriore con conseguente aumento volumetrico per la creazione di un vano verandato sul balcone con spostamento della cucina;

- Modifica interna della distribuzione degli ambienti con eliminazione di alcune tramezzature e chiusura di alcune finestre che davano sui balconi.

Quindi dopo aver accertato la conformità delle opere interne e l'eventuale sanabilità di quelle esterne sui prospetti (aumenti Volumetrici al Comune di Bari) è necessaria una denuncia di variazione planimetrica al Catasto urbano di Bari al costo di € 50,00 più la parcella del tecnico che ammonta a circa € 400,00+iva per un costo totale di € 450,00

## STATO CONSERVATIVO

Internamente l'appartamento risulta in un discreto stato di conservazione con tutti gli impianti funzionanti, anche se necessita di alcune opere di riparazione:

- nelle camere con verifica/sostituzione delle cinghie di movimentazione tapparelle finestre;
- nel bagno con la sostituzione della placca pulsantiera della cassetta di scarico a muro tipo Geberit;
- nella stanza da pranzo con la chiusura della lacuna muraria alla colonna montante e riverniciatura parete;
- revisione delle porte interne con inserimento dei vetri dove mancano o sono rotti;

Queste opere di manutenzione ordinaria ammontano a un costo di circa € 2.000,00+iva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento di tre vani più servizi che si sviluppa su un'unica superficie al secondo piano di un complesso di palazzine costruite alla fine degli anni 60 dall'ente pubblico GESCAL secondo una tipologia di case in linea.

**Esposizione prevalente:** NordEst-SudOvest

**Altezza interna utile:** m 3,00

**Fondazioni:** a plinti in cemento armato con intercapedine laterale.

**Struttura portante verticali:** Telaio in cemento armato in buono stato.

**Solai:** in latero cemento;

**Copertura:** a falde inclinate in c.a. coibentate e ricoperte di tegole in cotto.

**Pareti esterne ed interne:** Pareti esterne di mattoni/tufi intonacate e in parte rivestite in pietra alla base, mentre le pareti interne sono in forati intonacate e imbiancate, in discreto stato;

**Pavimentazione interna:** Piastrelle 30x30 in Ceramica smaltata;

**Pavimentazione esterna:** in marmettoni cementizi.

**Infissi esterni:** le finestre sono con ante a battente in alluminio vetrocamera, con tapparelle in pvc.

**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti funzionanti:** elettrico sottotraccia a 220 V a norma 46/90, termico con caldaia a gas e termosifoni in ghisa.

**Terreno esclusivo:** Piccole aree recintate sul retro ai lati del portone al piano terra ad uso esclusivo delle abitazioni al piano rialzato. L'accesso condominiale alla proprietà avviene da cancello pedonale sotto pensilina metallica sul retro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero al momento e non ammobiliato, è detenuto dal debitore (C.F.per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 15/09/1976 al 30/04/1986	Proprietario per 1/2.	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tatarano Giovanni di Bari	15/09/1976	460		
		<b>Trascrizione</b>				
	Proprietario per 1/2.	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio di Bari	01/10/1977	50158			
Dal 30/04/1986 al 23/03/2005	Proprietario per 1/2.	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Luciano Porta di Bari	30/04/1986	63937		
		<b>Trascrizione</b>				
	Proprietario per 1/2.	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Ag. entrate di Bari	17/05/1986	15517	12554
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio di Bari	14/05/1986	9508			
Dal 23/03/2005	Proprietà 1/1	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Gioffi Giuseppina di Casamassima (Ba)	23/03/2005	29744	12714	
		<b>Trascrizione</b>				
	Proprietà 1/1	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Ag. delle Entrate di Bari	26/03/2005	14844	9390
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio di Bari	25/03/2005	3578- 1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: (vedi All. F)

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non vi sono ulteriori atti di compravendita successivi alla data del pignoramento e sarà inserito in allegato alla relazione di stima l'ultimo atto di provenienza del 23/03/2005 N. Rep. 29744/12714 redatto dal Notaio Cioffi Giuseppina di Casamassima. (vedi All. E)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 29/09/2021, non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli: (vedi All. F)

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Bari il 30/03/2005

Reg. gen. 15264 - Reg. part. 3094

Importo: € 260.000

Capitale: € 77.468,55

A favore di

Contro

Rogante:

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 29745 N° raccolta: 12714

**Formalità a carico della procedura**

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Bari il 20/11/2019

Reg. gen. 52101 - Reg. part. 37491

A favore di

Contro

Note: Verbale di Pignoramento Immobiliare del 26/10/2019 Unep Bari N. rep. 9688

**Formalità a carico della procedura**

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare secondo la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile ma non vi è la **dichiarazione di abitabilità** originale rilasciata dal Comune di Bari, come da verifica fatta al Comune nota del 29/12/2021 riscontrata dall'ufficio via mail il 22/02/2022 di cui si allega copia. ( Vedi All. G1)

L'immobile è stata realizzata regolarmente su progetto presentato in Comune il 01/04/1966 dalla GESCAL (programma ex INAL) per la costruzione di 21 lotti di case per lavoratori al quartiere San Paolo, approvato dalla commissione edilizia comunale il 04/04/1966 con concessione rilasciata All'Istituto Autonomo Case Popolari di Bari per la costruzione. Di cui si allega oltre al certificato di

concessione edilizia, la planimetria del piano tipo riguardante il lotto edificatorio 12 - scala B/130 che contiene l'appartamento in oggetto sito al II piano int.5. (Vedi All. G2)

Successivamente, in seguito a domanda di autorizzazione edilizia del 14/03/1987 prot. 23246 a nome di per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria, con variazione della distribuzione interne e per l'istallazione di veranda sul balcone interno, risulta rilasciata la seguente autorizzazione edilizie:

- **Autorizzazione n. 6558/87** approvata il 25/03/1987 riguardante la realizzazione delle sole opere di manutenzione straordinaria e ordinaria all'appartamento (distribuzione interna) come da grafico presentato, mentre è **esclusa l'approvazione della veranda** perché affaccia sul suolo pubblico. (Vedi All. G3)

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Gli impianti sono a norma della L.46/90.

#### **Conformità Edilizia all'ultimo progetto approvato**

In seguito a sopralluogo del 10/12/2021 è stata appurata **la non conformità** edilizia dello stato dei luoghi al progetto dell'ultima Autorizzazione edilizia (C.E. del 04/04/1966) per l'esistenza di opere abusive che hanno comportato modifiche sostanziali in pianta e nei prospetti con conseguente aumento volumetrico, in particolare riguardano:

1. Modifica della sagoma in pianta del balcone sul prospetto di via Alessandria con avanzamento della parete finestrata, con conseguente ingrandimento della superficie interna del salone e della camera matrimoniale retrostanti, oltre all'eliminazione di due finestre lato camera da letto e una lato salone che davano sul balcone;
2. Modifica del prospetto posteriore con conseguente aumento volumetrico per la creazione di un vano verandato sul balcone con spostamento della cucina;
3. Inoltre internamente sono state eliminate: oltre alle pareti in sala da pranzo del vano lavanderia, autorizzate nel 1987, anche la parete divisoria fra ingresso/soggiorno e ricavato un ripostiglio in fondo al corridoio riducendo la superficie della camera singola.

Gli interventi riguardanti le modifiche interne e il ripristino delle superfici scoperte originali dei due balconi possono essere sanati ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità), dopo aver smontato la veranda della cucina esterna e ripristinato la rientranza del prospetto sul balcone di Via Alessandria.

Al fine di ripristinare la regolarità edilizia bisogna presentare al Comune una Scia in sanatoria del costo di € 80,00 + € 1.000,00 (sanzioni), oltre all'onorario di un tecnico abilitato che oscilla intorno ai € 1.420,00, per una spesa totale che ammonta a circa € 2.500,00.

Inoltre Entro 15 giorni dalla fine dei lavori va fatta una Segnalazione Certificata di Agibilità SCA al Comune completa di asseverazioni tecniche impiantistiche, statiche ed igienico-sanitarie edilizie a firma di un professionista al costo di circa € 1.500,00+iva allegando alla documentazione:

- n. 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna (al ritiro del certificato di agibilità);
- per diritti di segreteria € 105,00 fino a 5 unità catastali;

In totale le spese tecniche + sanzioni e diritti comunali per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento ammontano a circa € 4.140,00.

Non è stato possibile accertare la presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione della domanda e dell'offerta nel mercato immobiliare.

Tutti questi elementi, insieme all'esame di documentazioni ufficiali, all'attenta e puntuale ricerca per la determinazione dell'attuale valore di mercato indicandone sia il valore al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

**Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico con pertinenziale vano cantina**, ubicata a Bari zona San Paolo in Via Alessandria n.1 - II Piano e P.T., in zona periferica residenziale prevalentemente di tipo popolare, ben servita da locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze quali farmacie, scuole, ospedale, bar e varie attività commerciali, con una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico. L'immobile di 3 vani più accessori è composto da soggiorno a vista, cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 89 mq, con pertinenziale cantina di 9 mq al P.T. L'abitazione è raggiungibile dalla SS16 di Bari prendendo l'uscita Bari San Paolo, mantenendo la sinistra si prende il cavalcavia e si prosegue su viale Europa fino a imboccare viale delle Regioni, da dove all'altezza di via Violante bisogna cambiare senso di marcia con inversione a U e dopo svoltare alla prima sulla destra in via Veneto, in fine si prosegue su Via Veneto fino a incrociare Via Alessandria e svoltando a destra si arriva a destinazione.

- Identificato al catasto Fabbricati: Fg.17, Part.815, sub.5, Zc. 2, Categoria A3, Classe 3, Vani 5,5, rendita 667,52 €.
- L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

### CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, si è ritenuto opportuno procedere usando il **metodo di stima sintetico o comparativo**, pertanto sono state condotte indagini relative ai prezzi di mercato d'immobili in zona con analoghe caratteristiche e destinazione.

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione di atti di compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Bari, anche da diverse agenzie immobiliari locali.

Gli elementi emersi da tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini presso le agenzie immobiliari locali, sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari.

Il parametro unitario preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie commerciale, che considera la superficie al lordo dei muri perimetrali e interni.

## STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione periferica in zona residenziale di tipo popolare lontana dal centro e, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche, dell'esposizione, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova. Dall'indagine effettuata presso gli agenti immobiliari locali e sul listino ufficiale della Borsa immobiliare di Bari, per immobili residenziali in zona San Paolo, dello stesso tipo ed epoca di costruzione, si è rilevato un prezzo medio di 1.000,00 €/mq

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riportate nel "listino dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" OMI del Comune di Bari (II sem. 2021), nella zona d'interesse per le abitazioni di edilizia economica in stato conservativo normale, si è rilevato un prezzo oscillante fra €/mq 900,00 e €/mq 1.250,00.

Il valore stimato deriva da una media fra il valore medio di mercato rilevato e quello della banca dati OMI, opportunamente parametrizzato considerando soprattutto l'ubicazione nella zona periferica e lo stato di manutenzione dell'immobile, si può stimare come più attendibili un valore unitari di mercato pari a €/mq 1.100,00 per l'appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>LOTTO UNICO</b> Appartamento con cantina a Bari in Via Alessandria n.1	94,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 103.400,00	100,00%	€ 103.400,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 103.400,00</b>

Quindi alla luce di tutte le considerazioni fatte il valore di stima del bene, equivale ad **€ 103.400,00 diconsi Euro CentoTremilaQuattrocento/00.**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (€ 103.400 x 15%)	15,00 (€ 15.510)	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.140,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2.000,00	€
<b>TOTALE</b>	<b>21.650,00</b>	<b>€</b>

**Valore finale adeguato: € 103.400 - € 21.650 = € 81.750,00**

Quindi dopo i deprezzamenti applicati al valore stimato, per le particolari condizioni in cui si trova l'immobile su esposte, il **valore finale di stima** del bene opportunamente arrotondato equivale ad **€ 82.000,00 diconsi Euro Ottantaduemila/00.**

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

Bari, li 11/04/2022

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



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1. Allegato A - VERBALE DEL SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 10/12/2021)
- ✓ N° 2. Allegato B - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO (Aggiornamento al 10/12/2021)
- ✓ N° 3. Allegato C - PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 07/10/2021)
- ✓ N° 4. Allegato D - PIANTA RILIEVO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ N° 5. Allegato E - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 06/10/2021)
- ✓ N° 6. Allegato F - VISURE IPOTECARIE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 7. Allegato G - DOCUMENTI UTC DI BARI (Aggiornamento al 29/12/2021)
  - All. G1: Nota Ufficio Certificati di agibilità Comune di Bari;
  - All. G2: Concessioni edilizie con tavole grafiche;
  - All. G3: Autorizzazione Edilizia parziale n. 6558/87;



**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico con pertinenziale vano cantina**, ubicata a Bari zona San Paolo in Via Alessandria n.1 - II Piano e P.T., in zona periferica residenziale prevalentemente di tipo popolare, ben servita da locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze quali farmacie, scuole, ospedale, bar e varie attività commerciali, con una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico. L'immobile di 3 vani più accessori è composto da soggiorno a vista, cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 89 mq , con pertinenziale cantina di 9 mq al P.T. L'abitazione è raggiungibile dalla SS16 di Bari prendendo l'uscita Bari San Paolo, mantenendo la sinistra si sale il cavalcavia e si prosegue su viale Europa fino a imboccare viale delle Regioni, da dove all'altezza di via Violante bisogna cambiare senso di marcia con un'inversione a U e dopo si svolta alla prima sulla destra in via Veneto, in fine si prosegue su Via Veneto fino a incrociare Via Alessandria e svoltando a destra si arriva a destinazione.

- Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 17, Part. 815, sub. 5, Zona cens. 2, Categoria A3, Classe 3, Vani 5,5, Rendita 667,52 €.

- L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

**Prezzo Base D'asta: € 82.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - Via Alessandria n.1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg.17, Part.815, sub.5, Zc. 2, Categoria A3, Classe 3, Vani 5,5, Rendita € 667,52.	<b>Superficie Catastale</b>	89,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria: alle due facciate esterne per il ripristino della regolarità edilizia sui balconi e ad alcune partizioni interne, le porte e alcuni infissi esterni, che ammontano a un costo di circa € 6.140,00.  Internamente invece la casa risulta in discreto stato di conservazione con tutti gli impianti funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo economico con pertinenziale vano cantina, ubicate al II Piano e P.T., in zona periferica residenziale prevalentemente di tipo popolare (San Paolo), ben servita da locali commerciali e servizi per la residenza nelle vicinanze quali farmacie, scuole, ospedale, bar e varie attività commerciali, con una buona disponibilità di parcheggi e verde pubblico.  L'immobile di 3 vani più accessori è composto da soggiorno a vista, cucina, due camere da letto e un bagno, disposti su unica superficie di circa 89 mq, con pertinenziale cantina di 9 mq al P.T.  L'abitazione è raggiungibile dalla SS16 di Bari prendendo l'uscita Bari-San Paolo, mantenendo la sinistra si sale il cavalcavia e si prosegue su viale Europa fino a imboccare viale delle Regioni, da dove all'altezza di via Violante bisogna cambiare senso di marcia con un'inversione a U e dopo si svolta alla prima sulla destra in via Veneto, in fine si prosegue fino a incrociare Via Alessandria e svoltando a destra si arriva a destinazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta libero e non arredato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Bari il 30/03/2005

Reg. gen. 15264 - Reg. part. 3094

Importo: € 260.000

Capitale: € 77.468,55

A favore di

Contro

Rogante:

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 29745 N° raccolta: 12714

**Formalità a carico della procedura**

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Bari il 20/11/2019

Reg. gen. 52101 - Reg. part. 37491

A favore

Contro

Note: Verbale di Pignoramento Immobiliare del 26/10/2019 Unep Bari N. rep. 9688

**Formalità a carico della procedura**

