



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento di esecuzione immobiliare



RGE N 68/2023



PERIZIA DI STIMA



**Immobile situato alla Via Francesco Baracca, 13 in
Mola di Bari (BA)**



Promossa da:



In danno di:



Bari 11/12/2024

Ing Giovanni Lopez



Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159



70121 Bari



Elencazione ed identificazione beni : COMPOSIZIONE LOTTI

Lotto unico	A	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al Foglio 8, Particella 514, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119 mq (Totale escluse aree scoperte: 114 mq), Rendita Euro 340,86	Proprietà:
-------------	---	--	------------

Elencazione di Identificazione del bene A	
Ubicazione	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA)
Accessi	Ingresso al civico Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) con ingresso piano terra
Confini	Il bene confina con altri fabbricati in aderenza.
Dati catastali ed urbanistici	NCU della provincia di Bari al comune di Mola di Bari alla Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al Foglio 8, Particella 514, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119mq (Totale escluse aree scoperte: 114 mq), Rendita Euro 340,86
Provenienza	- Documento voltura in atti Proprietà Intestazione catastale. E' presente : .- Trascrizione a favore di atto esecutivo immobiliare e verbale di pignoramento
Dati urbanistici e catastali	Legittimità urbanistico-catastale dell'immobile: difformità catastale in atto di verifica urbanistica - licenza edilizia in data 16/12/1967 NR. 227 - successiva variante del 31/05/1968 - certificato di abitabilità in data 18 febbraio 1971 nr. 28 - Accatastato e depositata planimetria in Data 24/04/1971 , mai variata ad oggi, identificato in catasto del Comune di Mola di Bari al fg. 8 particella 514 sub 3
Difformità urbanistiche e catastali	L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali rilevate durante il sopralluogo effettuato per individuare lo stato conservativo e lo stato dei luoghi dell'immobile. Confrontate con le planimetrie catastali

	originali depositate, e con il progetto del fabbricato approvato e depositato al Comune di Mola di Bari, si sono rilevate delle difformità: Urbanistiche : il progetto approvato rispetta lo stato dei luoghi rilevato ad eccezione di una piccola finestra realizzata nella ultima stanza letto nel muro che si affaccia sul cortile interno (la finestra ha una larghezza di 75 cm e una altezza di 115 cm.), di un balcone sempre prospiciente il cortile interno che si accede sia dalla ultima camera letto, sia dal corridoio, il ripostiglio trasformato in lavanderia-bagno di servizio e dell'ampiezza del corridoio e da un varco aperto nel muro divisorio fra cucina e soggiorno è lungo 150 cm, tutte le difformità sono sanabili. Catastali : la planimetria catastale è difforme sia dal progetto e sia dallo stato dei luoghi sia nelle dimensioni dell'intero appartamento , sia nelle dimensioni della stanza da letto piccola, sia nelle finestre, pertanto va depositata una nuova planimetria catastale rappresentante in maniera precisa l'immobile .
Pertinenze e accessori	Nessuna pertinenza e accessori
Intestazione	
Proprietà	
Tipologia	Abitazione civile categoria A/3
Descrizione analitica del bene A	
Tipologia	Abitazione Civile categoria A/3
Altezza interna utile	L'abitazione ha una altezza dei vani interni di 3 mt L' immobile ha il certificato di abitabilità.
Composizione interna	Piano terra: accesso dal civico 13 di via Baracca 13 . fabbricato composto da 2 piani e 2 appartamenti , uno per piano. Primo piano (rialzato): appartamento composto da ingresso , soggiorno – pranzo , cucina abitabile , 2 camere ampie e una stanzetta, e bagno padronale e bagno servizio – lavanderia, balconcino interno.
Superficie netta e commerciale	Totale superficie netta interna circa 114mq Superficie commerciale totale: mq 114
Esposizione	Nord ingresso su Via Francesco Baracca, 13 – Piano Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA)
Condizioni	L'immobile è in condizioni sufficienti esternamente e discrete interne. In due punti sono presenti ammaloramento degli intonaci determinati da infiltrazioni di acqua.
Caratteristiche strutturali	a. Facciate esterne: discreto stato conservativo generale. I balconi al piano secondo presentano elemento di ammaloramento con distacchi di porzioni di intonaco e calcestruzzo e ossidazione dei ferri. Distacchi di intonaco su facciata interna . b. Interni: globalmente in sufficiente stato di conservazione con pavimentazione in mattonelle realizzate con graniglia di marmo,

	in tutto l'appartamento c. Porte e infissi delle finestre: cattivo lo stato conservativo sia delle porte in legno che degli infissi esterni in legno. d. Impianti: Tutti gli impianti tecnologici dell'appartamento sono in pessimo stato. L'impianto elettrico non rispetta la normativa vigente. L'impianto termico è presente, ma è in cattivo stato di conservazione, in disuso. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO: in cattivo stato di conservazione
Caratteristiche appartamento e immobile	Infissi esterni in cattivo stato di conservazione Porte interne in sufficiente stato di conservazione. Porta di ingresso in sufficiente stato di conservazione. Pavimento in graniglia di marmo Bagni: in sufficiente stato di conservazione
Impianto termico	NON attivo
Impianto elettrico	L'impianto elettrico NON a norma
Impianto idrico	A norma.
Impianto di climatizzazione	NON presente
Dotazioni condominiali del bene	
L'immobile non è dotato di ascensore	
Stato di possesso del bene	
Stato occupativo	In uso all'esecutato
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	
Vincoli a carico dell'acquirente	
Domande giudiziali e trascrizioni	no
Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura	no
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge	no
Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	no
Esistenza di usufrutto	no
Vincoli cancellati/ regolarizzati dalla procedura	
Iscrizioni e trascrizioni	.- Trascrizione a favore atto esecutivo immobiliare e verbale di pignoramento.
Sanabilità delle difformità urbanistico-catastali	Urbanistiche : il progetto approvato rispetta lo stato dei luoghi rilevato ad eccezione di una piccola finestra realizzata nella ultima stanza letto nel muro che si affaccia sul cortile interno (la finestra ha una larghezza di 75 cm e una altezza di 115 cm.), di un balcone sempre prospiciente il cortile interno che si accede sia dalla ultima camera letto, sia dal corridoio, il ripostiglio trasformato in lavanderia-bagno di servizio e dell'ampiezza del corridoio e da un varco aperto nel muro divisorio fra cucina e soggiorno è lungo 150 cm, tutte le difformità sono sanabili.

	Catastali : la planimetria catastale è difforme sia dal progetto e sia dallo stato dei luoghi sia nelle dimensioni dell'intero appartamento , sia nelle dimensioni della stanza da letto piccola, sia nelle finestre, pertanto va depositata una nuova planimetria catastale rappresentante in maniera precisa l'immobile .
Agibilità	L' immobile ha il certificato di abitabilità
Altre informazioni per l'acquirente del bene A	
Importo spese condominiali	Non presenti
Spese straordinarie deliberate non scadute	Non presenti
Spese condominiali scadute non pagate	Non presenti
Cause in corso e altri rischi	Non si ha avuto notizie di altre cause in corso oltre i procedimenti segnalati nella trascrizione
Certificato di Abitabilità	L' immobile ha il certificato di abitabilità

Valutazione del lotto unico	
Criteri di stima impiegati	Criterio sintetico comparativo relativamente prezzi correnti borsino immobiliare e agenzie immobiliari, Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuti. Le buone condizioni interne e le discrete condizioni esterne dell'immobile e la presenza di difformità edilizie e catastali sanabili con oneri o con demolizione e ricostruzione per portare l'immobile allo stato assentito, giustificano l'allineamento ai prezzi di mercato pari a 1.000 €/mq della superficie commerciale.
Fonti	Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE -15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
UNICO	A	Bari	A/3	114	1000	114.000,00	17.100,00	Incluse nel valore di stima	96.900,00

Riepilogo valori

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE -15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
UNICO	A	Bari	A/3	114	1000	114.000,00	17.100,00	Incluse ne valore di stima	96.900,00
Totale									96.900,00

Bari 11/12/2024

Il CTU Ing. Giovanni Lopez