
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 479/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 479/2023 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - valore di stima: € 66.233,49	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31



INCARICO

In data 13/02/2024, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Binetto (BA) - largo Torrione n. 12, piano T - 1° - 2°



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Binetto (BA) - largo Torrione n. 12, piano T - 1° - 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di casa monofamiliare per civile abitazione, occupante un intero fabbricato di antica costruzione, sito nel Comune di Binetto (BA) nel centro antico della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche e presenza di servizi, ma con scarsità di parcheggi.

L'immobile ha un accesso autonomo direttamente dal largo Torrione n. 12 ed è un appartamento articolato su tre livelli, terra, primo e secondo; il Bene è composto al piano terra da un ambiente e cucina, al piano primo da un ambiente e un bagno, al piano secondo dal vano lavanderia e dal terrazzo a livello.

La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato).

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- risultava depositato l'estratto catastale attuale (Allegato 1) ma non l'estratto catastale storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione delle relative visure storiche per immobile (Allegato 2 - Allegato 3);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali dell'immobile pignorato a far data dal 18/04/2006;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto, a seguito di istanza trasmessa a mezzo PEC all'ufficio comunale competente, si è appurato che **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis **** in regime di separazione legale di beni, giusta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio prodotto dal Comune di Modugno (Allegato 4).



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con viabilità pubblica Largo Torrione, a Sud-Ovest con viabilità pubblica via Forno, a Sud-Est con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,06 mq	79,57 mq	1	79,57 mq	3,38 m	T - 1°
Balcone scoperto	1,18 mq	1,18 mq	0,25	0,29 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				79,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,86 mq		

L'immobile è ubicato nel centro antico del comune di Binetto, zona centrale completamente servita dalle infrastrutture cittadine, pur rilevando la scarsità di spazi destinati al parcheggio.

Si rappresenta che non risultano agli atti del Comune di Binetto pratiche edilizie riguardanti l'immobile, giusta comunicazione del Settore III - Tecnico prot. n. 2280/2024 del 17-04-2024 (Allegato 5); peraltro trattasi di costruzione antecedente l'anno 1942, anno di emanazione della Legge urbanistica n. 1150, giusta planimetrie storiche datate 9/01/1940 e denunciate con la scheda n. 1212698 presentata alla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici erariali in data 28/04/1944 (Allegato 6). Per le suddette ragioni il documento attestante la legittimità del Bene sono le su citate planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 11/10/2024 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7), le planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6) e la planimetria catastale attuale (Allegato 8) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

rispetto alle planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6)
- diversa distribuzione interna degli ambienti a piano terra e al primo piano, ivi compresa la diversa



dislocazione della scala di collegamento tra i due livelli (foto 8 e 9);

- altezze rilevate del piano terra pari a m 3,38 anzicchè m 3,45 e del piano primo pari a m 2,95 anzicchè m 4,00 come indicato sulle planimetrie catastali;
- realizzazione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Nord-Est al piano primo, nell'ambiente denominato LM nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) (foto 21);
- diversa posizione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Sud-Est al piano primo, all'attualità presente nel vano destinato a bagno;
- realizzazione di soppalco su parte del vano scala che collega il piano terra col piano primo (foto 15 e 16);
- variazioni prospettiche consistenti nella diversa posizione della porta di ingresso, nella realizzazione di due finestre su ambedue i livelli della muratura perimetrale costituente il prospetto laterale sulla via Forno (foto 3), nella realizzazione di una finestra al primo piano nella muratura costituente il prospetto posteriore;
- realizzazione di un servizio igienico (foto 11), comunicante con la cucina a piano terra, e di scala di collegamento tra il piano primo e il lastrico solare, in area che, per quanto rilevabile dalla sagoma planimetrica, appare verosimilmente appartenente all'unità immobiliare adiacente confinante sul lato Sud-Est e distinta catastalmente come particella 308, unità estranea alla presente procedura, giusta estratto di mappa catastale (Allegato 9). La realizzazione della suddetta scala ha reso praticabile il piano copertura, originariamente inaccessibile (foto 26);
- realizzazione sul piano copertura di vano lavanderia di dimensioni esterne pari a circa m 2,30 X m 3,10 e altezza interna pari a circa m 2,10 (foto 27 - 28 - 29 - 30);
- realizzazione di vano nella muratura perimetrale orientata a Nord-Est del piano copertura, utilizzato come vano autoclave (foto 32 e 33);
- realizzazione di tettoia su quota parte del piano copertura (foto 29 - 30 - 31 - 32).

rispetto alla planimetria catastale (Allegato 8)

- altezza del piano terra pari a m 3,38 anzicchè m 3,45;
- realizzazione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Nord-Est al piano primo, nell'ambiente denominato LM nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) (foto 21);
- realizzazione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Sud-Est al piano primo, precisamente nel vano destinato a bagno;
- realizzazione di finestra nella muratura perimetrale orientata a Sud-Ovest al piano primo, precisamente in corrispondenza del disimpegno del piano (foto 18);
- realizzazione di soppalco su parte del vano scala che collega il piano terra col piano primo (foto 15 e 16);
- diversa disposizione della prima rampa di scala di collegamento tra il piano primo e il piano copertura (foto 24 e 25);
- realizzazione di vano nella muratura perimetrale orientata a Nord-Est del piano copertura, utilizzato come vano autoclave (foto 32 e 33);
- realizzazione di tettoia su quota parte del piano copertura (foto 29 - 30 - 31 - 32).

Con riferimento alla tabella della consistenza si evidenzia che nel calcolo non è stata inclusa:

- l'area del bagno a piano terra e della scala di collegamento tra il piano primo e il piano copertura, essendo manufatti abusivi realizzati in altra proprietà, per i quali è stata prevista la demolizione;
- la superficie del terrazzo, atteso che a seguito dell'eliminazione del corpo scala di collegamento col piano primo, non risulterà praticabile;
- la superficie della lavanderia, vano che non sarà più fruibile a seguito della inaccessibilità del piano copertura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 0,09 Piano 1°
Dal 30/06/1987 al 24/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 vano Rendita € 0,08 Piano T
Dal 24/02/1988 al 09/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 0,09 Piano 1°
Dal 24/02/1988 al 09/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 vano Rendita € 0,08 Piano T
Dal 09/04/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 vano Rendita € 0,08 Piano T
Dal 09/04/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 0,09 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 18/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 43,90 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 18/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 vano Rendita € 37,70 Piano T
Dal 18/10/1999 al 12/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 vano Rendita € 37,70 Piano T



Dal 18/10/1999 al 12/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 43,90 Piano 1°
Dal 12/02/2004 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 vano Rendita € 37,70 Piano T
Dal 12/02/2004 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 43,90 Piano 1°
Dal 29/07/2005 al 18/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 2 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 43,90 Piano 1°
Dal 29/07/2005 al 18/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 vano Rendita € 37,70 Piano T
Dal 18/04/2006 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano T - 1° - 2°
Dal 01/12/2008 al 03/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano T - 1° - 2°
Dal 03/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano T - 1° - 2°
Dal 09/11/2015 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq - escluse aree scoperte 95 mq Rendita € 227,76 Piano T - 1° - 2°



A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'u.i.u. risultava costituita dai sub 1 e 2 intestati a **** Omissis ****;
- in data 24/02/1988 risulta la Voltura in atti dal 18/08/1988, Repertorio n. 12720, Rogante **** Omissis ****, Sede Grumo Appula (BA). Registrazione UR Sede BARI (BA) n. 2830 del 07/03/1988 (n. 13/1988) e i due sub risultano intestati a **** Omissis ****;
- in data 09/04/1991 risulta l'atto del 09/04/1991, Pubblico ufficiale not. **** Omissis ****, Sede Grumo Appula (BA). Repertorio n. 21061, Registrazione n. 6443 registrato in data 24/04/1991 - Voltura n. 14470.1/1991 in atti dal 28/10/1992 e i due sub risultano intestati a **** Omissis ****;
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario per ambedue i sub;
- in data 18/10/1999 risulta l'atto del 18/10/1999. Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Bari (BA). Repertorio n. 9670 - Compravendita. Trascrizione n. 25485.1/1999 in atti dal 23/10/1999 e i due sub risultano intestati a **** Omissis ****;
- in data 12/02/2004 risulta l'atto del 12/02/2004 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Grumo Appula (BA). Repertorio n. 7279 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 8188.1/2004 - Reparto PI di Bari in atti dal 11/03/2004 e i due sub risultano intestati a **** Omissis ****;
- in data 29/07/2005 risulta l'atto del 29/07/2005, Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Grumo Appula (BA). Repertorio n. 11353 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 24865.1/2005 - Reparto PI di Bari in atti dal 03/08/2005 e i due sub risultano intestati a **** Omissis ****;
- in data 18/04/2006 risulta la variazione del 18/04/2006. Pratica n. BA0149041 in atti dal 18/04/2006 Fusione - Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Variazione di toponomastica (n. 11847.1/2006) e i sub 1 e 2 sono soppressi ed è costituito il sub 4; in pari data risulta presentata la planimetria catastale del sub 4 (Allegato 8);
- in data 1/12/2008 risulta l'atto del 01/12/2008, Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Grumo Appula (BA). Repertorio n. 15493 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 39682.1/2008 - Reparto PI di BARI in atti dal 17/12/2008 e l'u.i.u. risulta intestata a **** Omissis ****;
- in data 3/01/2013 risulta l'atto del 3/01/2013, Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Grumo Appula (BA). Repertorio n. 18499 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 505.1/2013 - Reparto PI di BARI in atti dal 08/01/2013 e l'u.i.u. risulta intestata a **** Omissis ****;
- in data 16/05/2014 risulta la variazione toponomastica del 16/05/2014 Pratica n. BA0143413 in atti dal 16/05/2014. Variazione di toponomastica (n. 34021.1/2014);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 5/12/2015 risulta la variazione toponomastica del 5/12/2015 Pratica n. BA0370633 in atti dal 5/12/2015. Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 143564.1/2015);
- in data 26/02/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale del sub 1 (Allegato 2);
- in data 26/02/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale del sub 2 (Allegato 3);
- in data 19/12/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale del sub 4 (Allegato 1).

Si evidenzia che le planimetrie catastali di primo impianto del Bene sono datate 9/01/1940 e sono state presentate all'allora Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici erariali in data 28/04/1944 (Allegato 6).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	307	4		A4	3	4,5 vani	99 mq - escluse aree scoperte 95 mq	227,76 €	T - 1° - 2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 11/10/2024 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) e la planimetria catastale attuale (Allegato 8) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- altezza del piano terra pari a m 3,38 anzicchè m 3,45;
- realizzazione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Nord-Est al piano primo, nell'ambiente denominato LM nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) (foto 21);
- realizzazione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Sud-Est al piano primo, precisamente nel vano destinato a bagno;
- realizzazione di finestra nella muratura perimetrale orientata a Sud-Ovest al piano primo, precisamente in corrispondenza del disimpegno del piano (foto 18);
- realizzazione di soppalco su parte del vano scala che collega il piano terra col piano primo (foto 15 e 16);
- diversa disposizione della prima rampa di scala di collegamento tra il piano primo e il piano copertura (foto 24 e 25);
- realizzazione di vano nella muratura perimetrale orientata a Nord-Est del piano copertura, utilizzato come vano autoclave (foto 32 e 33);
- realizzazione di tettoia su quota parte del piano copertura (foto 29 - 30 - 31 - 32).

Si rappresenta che non risultano agli atti del Comune di Binetto pratiche edilizie riguardanti l'immobile, giusta comunicazione del Settore III - Tecnico prot. n. 2280/2024 del 17-04-2024 (Allegato 5); peraltro trattasi di costruzione antecedente l'anno 1942, anno di emanazione della Legge urbanistica n. 1150, giusta planimetrie storiche datate 9/01/1940 e denunciate con la scheda n. 1212698 presentata alla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici erariali in data 28/04/1944 (Allegato 6). Per le suddette ragioni il documento attestante la legittimità del Bene sono le su citate planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6).

Poichè le sopra elencate variazioni ed ulteriori discordanze sono rilevabili anche rispetto alle planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6), si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, evidenziando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si precisa quanto segue:

- il certificato notarile risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- risultava depositato l'estratto catastale attuale (Allegato 1) ma non l'estratto catastale storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione delle relative visure storiche per immobile (Allegato 2 - Allegato 3);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali dell'immobile pignorato a far data dal 18/04/2006;
- il Bene nella sua consistenza legittima risulta privo del servizio igienico, comunicante con la cucina a piano terra (foto 11), e della scala di collegamento tra il piano primo e il lastrico solare (foto 24 - 25 - 26), essendo i predetti manufatti edilizi realizzati su di un'area che, per quanto rilevabile dalla sagoma planimetrica, appare verosimilmente appartenente all'unità immobiliare adiacente confinante sul lato Sud-Est e distinta catastalmente come particella 308, unità estranea alla presente procedura, tale risulta altresì dall'estratto di mappa catastale del Foglio 4 (Allegato 9). Per tale motivazione il Bene oggetto della presente perizia è epurato dei suddetti manufatti edilizi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7).

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 11/10/2024 risultava abitato dal sig. **** Omissis ****; si precisa che da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari non risultano contratti di locazione in corso, giusta certificazione prot. n. 2024/60574 del 26/03/2024 (Allegato 10).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 11/10/2024 risultava in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è un edificio indipendente ed autonomo e pertanto non ci sono parti comuni con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul Bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene è una casa monofamiliare per civile abitazione, occupante un intero fabbricato di antica costruzione, sito nel Comune di Binetto (BA) al largo Torrione, nel centro antico della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche e presenza di servizi, ma con scarsità di parcheggi.

All'immobile si accede tramite una porta a vetri ubicata al prospetto anteriore, prospiciente il suddetto largo Torrione (foto 1) e si entra al piano terra dell'abitazione.

L'immobile risulta articolato su tre piani, terra, primo e secondo; il piano terra e il primo sono collegati da due rampe di scala, poste nell'angolo Ovest in posizione addossata al prospetto laterale affacciatesi sulla via Forno (foto 2 - 3 - 8 - 9); il piano primo e il piano copertura sono collegati da un corpo scala inserito in un area confinante al prospetto posteriore orientato a Sud-Est, area appartenente alla particella 308, estranea alla suddetta procedura, giusta estratto di mappa catastale (Allegato 9).

L'abitazione è discretamente strutturata dal punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti, ed è così composta:

- al piano terra si accede, direttamente dalla porta di ingresso (foto 1), nel Soggiorno-pranzo (foto 5 e 6) comunicante con la cucina (foto 7 e 10), quest'ultimo vano è comunicante con un bagno (foto 11), la cui costruzione insiste su area appartenente alla particella 308, estranea alla suddetta procedura; dal soggiorno si accede alla scala di collegamento col primo livello (foto 8 e 9);
- al piano primo è presente un disimpegno (foto 18) dal quale si accede al bagno (foto 22 e 23) e alla stanza denominata LM (foto 19 e 20) nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7);
- al piano secondo si accede dalla scala a doppia rampa, inserita in un area appartenente alla particella 308, estranea alla suddetta procedura (foto 24 - 25 - 26); raggiunto il piano si arriva direttamente nel vano lavanderia (foto 27 e 28) e quindi al terrazzo a livello (foto 29 - 30 - 33), in parte coperto con una tettoia con struttura in ferro e manto di copertura in pannelli coibentati (foto 30 - 31 - 32).

Sono presenti al prospetto principale un balcone al piano primo e il terrazzo al piano secondo (foto 1 e 2).

L'immobile ha tre esposizioni, a Ovest sul largo Torrione (foto 1), a Sud-Ovest su via Forno (foto 2 e 3) e a Sud-Est sull'interno dell'isolato (foto 4), e sono presenti i seguenti affacci:

- sul prospetto principale orientato a Ovest: a piano terra la porta vetrata d'ingresso ed una finestra, aperture ambedue dell'ambiente Soggiorno-pranzo (foto 1 - 2 - 5 - 9) e al piano primo la portafinestra della stanza LM comunicante col balcone (foto 1 - 20 - 42);
- sul prospetto laterale orientato a Sud-Ovest: a piano terra la finestra della cucina e del bagno (foto 11) non oggetto della presente perizia in quanto realizzato su area appartenente alla particella 308, u.i.u. estranea alla presente procedura, a piano primo la finestra del vano scala in corrispondenza del disimpegno (foto 18);
- sul prospetto posteriore orientato a Sud-Est: a piano primo la finestra del bagno.

La parete Nord-Est è cieca e confinante con altre u.i.u.

L'altezza interna del piano terra è di m 3,38, eccetto nella zona immediatamente d'ingresso che risulta sottoposta di cm 20 e pertanto con un'altezza pari a m 3,58 (foto 5).

L'altezza del piano primo è di m 2,95.

L'altezza del vano lavanderia al piano secondo è di m 2,10, mentre nel vano ricavato nella muratura perimetrale e utilizzato come locale autoclave è di m 1,80.

Le fondazioni sono presumibilmente in muratura.

La struttura portante è costituita da muratura portante.

I soffitti sono piani e presumibilmente in travetti e pignatte.



ESTERNI

La parete esterna del prospetto principale è in muratura rifinita con pitturazione per esterno a grana grossa (foto 1).

La porta di ingresso è in anticorodal con specchiature in vetro, non è blindata, e presenta una fascia a contorno lievemente aggettante in pietra, con arco ribassato superiore; il balcone ha la soletta modanata poggiante su gattoni con cornici modanate e la ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice, la portafinestra presenta una fascia a contorno lievemente aggettante e cornici aggettanti superiori in pietra (foto 1).

La pavimentazione del balcone è costituita da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 25 X 25.

Il piano copertura ha i muri d'ambito in muratura con mappette in lastre di pietra, essi sono alti cm 85 sul prospetto principale e sul prospetto laterale affacciantesi su via Forno (foto 29 e 33), mentre sono alti m 1,50 sul prospetto posteriore e sul prospetto laterale confinante con altra proprietà (foto 31).

La pavimentazione del lastrico solare è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 25 X 25 (foto 35).

Gli infissi sono in anticorodal a giunto aperto, con vetrocamera, corredati da inferriate a piano terra; la portafinestra dell'ambiente LM presenta una persiana in anticorodal a lamelle orientabili (foto 42).

Su circa metà della superficie del lastrico solare è presente una tettoia con struttura metallica e manto di copertura in pannelli coibentati (foto 29 - 30 - 31).

INTERNI

Le pareti sono rifinite con pitturazione di tipo ducotone; è presente una pitturazione del tipo spatolato sulla parete del Soggiorno posta frontalmente all'ingresso (per un'altezza pari a m 1,55) (foto 6) e nell'ambiente denominato LM (foto 19 e 20) nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7).

Le scale di collegamento tra i piani sono in muratura rivestite in granito (foto 38) e hanno balaustre in tubolare metallico (foto 12 - 13 - 14 - 15), la prima rampa è inserita in una parete realizzata con elementi in vetro-cemento (foto 8 e 9).

Sulla seconda rampa di scala presente al piano primo è stato realizzato un soppalco in muratura, cui è possibile accedere tramite una scala amovibile (foto 15 e 16).

La pavimentazione in tutti gli ambienti, compresa la cucina, è in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 40 X 40 (foto 34).

La cucina ha rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 25, fino ad un'altezza pari a cm 220 (foto 39).

Il bagno al primo piano ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 25 X 33 (foto 40) e rivestimento alle pareti di uguale tipologia e dimensioni (foto 41) comprensivo di fascia decoro, fino ad un'altezza pari a cm 285 (foto 22 e 23).

Le porte interne sono in anticorodal con riquadrature in vetro e decoro smerigliato (foto 43).

Nell'ambiente LM a piano primo è stato ricavato un vano contenitore, nel muro perimetrale orientato a Nord-Est, rivestito internamente con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 15 X 15 e anta di chiusura in anticorodal; all'interno del vano era presente la centralina dell'impianto d'allarme, per quanto riconoscibile visivamente (foto 21).

Il vano lavanderia al piano secondo ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica di dimensione pari a cm 40 X 40 (foto 36) e rivestimento alle pareti di ceramica di dimensioni pari a cm 25 X 20 fino ad un'altezza di m 2,00 (foto 37); la porta di accesso è in anticorodal e vetro (foto 29).

L'impianto elettrico non è a norma di legge ex L. 46-90; sono presenti due condizionatori nei vani Soggiorno-Pranzo e LM.

E' presente l'impianto d'allarme, ma per quanto apprezzabile visivamente in sede di sopralluogo, non funzionante.

L'impianto idrico consta di n. 4 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per vasca da bagno (escluso il bagno a piano terra).



L'impianto termico è con radiatori non dotati di termo-valvole ed è autonomo ma non risultava funzionante alla data del sopralluogo, atteso che non era presente la caldaia.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'appartamento rientra nella classe energetica "C" (Allegato 11).

Si significa che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente ottimo, eccezion fatta per l'impianto elettrico, che non era a norma con le vigenti leggi di settore e per l'impianto termico che risultava privo di caldaia. In conseguenza di ciò si evidenzia la necessità di prevedere le opere di adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, con l'installazione di idonea caldaia a condensazione; per le predette opere si presume un costo totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 4.620,00, inclusa IVA pari al 10%.

Si segnala che la presente descrizione del Bene esclude il bagno presente a piano terra e il corpo scala di collegamento tra il piano primo e il piano copertura, atteso che tali manufatti insistono su area appartenente alla particella catastale 308, unità estranea alla presente procedura, giusta estratto di mappa catastale (Allegato 9).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 11/10/2024, risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, il quale ha dichiarato nel verbale di sopralluogo del 11/10/2024 di abitare l'immobile senza titolo (Allegato 17). Nello stesso verbale si dava atto che nell'immobile risultava residente la sig.ra **** Omissis ****, atteso che tale residenza riveniva sia dal nominativo posto sulla cassetta postale, sia a seguito di controllo anagrafico effettuato dai carabinieri intervenuti al sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1999 al 12/02/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labriola Michele	18/10/1999	9670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Bari	20/10/1999	37994	25485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/02/2004 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palmisano Giuseppe	12/02/2004	7279	1864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Bari	10/03/2004	11703	8188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palmisano Giuseppe	29/07/2005	11353	2729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Bari	02/08/2005	41007	24865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2008 al 03/01/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palmisano Giuseppe	01/12/2008	15493	4693
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Bari	17/12/2008	59021	39682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	15/12/2008	10719-1/T	



Dal 03/01/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palmisano Giuseppe	03/01/2013	18499	6818
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Bari	08/01/2013	647	505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	07/01/2013	581/1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A precisazione della provenienza del Bene, nel ventennio precedente alla data del pignoramento, si riporta quanto segue.

L'immobile era stato acquistato dai sig.ri **** Omissis **** con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** Rep. 9670 del 18/10/1999, trascritto il 20/10/1999 al R. G. n. 37994 e R.P. n. 25485, dal sig. **** Omissis ****.

L'immobile era stato acquistato dai sig.ri **** Omissis **** con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** Rep. 7279/1864 del 12/02/2004, trascritto il 10/03/2004 al R. G. n. 11703 e R.P. n. 8188, dai sig.ri **** Omissis ****.

L'immobile era stato acquistato dai sig.ri **** Omissis **** con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** Rep. 11353/2729 del 29/07/2005, trascritto il 2/08/2005 al R. G. n. 41007 e R.P. n. 24865, dai sig.ri **** Omissis ****.

L'immobile era stato acquistato dai sig.ri **** Omissis **** con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** Rep. 15493/4693 del 1/12/2008, trascritto il 17/12/2008 al R. G. n. 59021 e R.P. n. 39682, dai sig.ri **** Omissis ****.

L'esecutato in data 3/01/2013 è divenuto proprietario dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 18499, Racc. n. 6818, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 12).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 02/08/2005
Reg. gen. 41008 - Reg. part. 11073
Quota: 100%
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Palmisano Giuseppe
Data: 29/07/2005
N° repertorio: 11354
N° raccolta: 2730
Note: La presente formalità attiene le unità immobiliari distinte in catasto al Fg 4, Pla 307, sub 1 e al Fg 4, Pla 307, sub 2, unità soppresse in data 18/04/2006 e che hanno originato il Bene de quo, distinto in catasto al Fg 4, Pla 307, sub 4.
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari
Iscritto a Bari il 22/05/2018
Reg. gen. 23016 - Reg. part. 3392
Quota: 100%
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.192,77
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 12/01/2017
N° repertorio: 756
N° raccolta: 2017
- **Ipoteca** derivante da riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Bari il 04/03/2022
Reg. gen. 10754 - Reg. part. 1613
Quota: 100%
Importo: € 102.997,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.498,88
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 04/03/2022
N° repertorio: 7725
N° raccolta: 1422



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 05/12/2023

Reg. gen. 57779 - Reg. part. 44029

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle iscrizioni di ipoteche e, contestualmente, si presume che saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
- costo della cancellazione della iscrizione di ipoteca volontaria € 35,00
- costo della cancellazione della iscrizione di ipoteca giudiziaria € 219,00
- costo della cancellazione della iscrizione di ipoteca derivante da riscossione € 608,98

per un costo totale di € 1.156,98.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Binetto è stato approvato con Delibera di C. C. n. 19 del 21/10/2003 e Delibera di G. R. n. 1111 del 4/08/2004.

Il Bene è un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in zona omogenea A "Centro storico", come evidente dalla Tav. 6 "Zonizzazione - scala 1:2.000 " (Allegato 13) del PRG vigente.

Tale zona è normata dall'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Allegato 14).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si rappresenta che non risultano agli atti del Comune di Binetto pratiche edilizie riguardanti l'immobile, giusta comunicazione del Settore III - Tecnico prot. n. 2280/2024 del 17-04-2024 (Allegato 5); peraltro trattasi di costruzione antecedente l'anno 1942, anno di emanazione della Legge urbanistica n. 1150, giusta planimetrie storiche datate 9/01/1940 e denunciate con la scheda n. 1212698 presentata alla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici erariali in data 28/04/1944 (Allegato 6). Per le suddette ragioni il documento attestante la legittimità del Bene sono le su citate planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6).

A tal proposito si richiamano le recenti novelle normative ("Decreto Semplificazioni" ovvero D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in L. 11 settembre 2020, n. 120, che ha introdotto l'art. 9-bis, comma 1-bis nel D.P.R. 380/2001 - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) che consentono di utilizzare la seguente misura di semplificazione: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto etc..."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità risulta nelle planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6) composto da due vani a piano terra oltre ad una scala di collegamento col primo piano, ove è presente un vano dotato di balcone al prospetto esterno e affacciatesi sulla viabilità pubblica largo Torrione (foto 1 e 2).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 11/10/2024 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) e le planimetrie catastali di primo impianto (Allegato 6), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

1. diversa distribuzione interna degli ambienti a piano terra e al primo piano, ivi compresa la diversa dislocazione della scala di collegamento tra i due livelli (foto 8 e 9);
2. altezze rilevate del piano terra pari a m 3,38 anzicchè m 3,45 e del piano primo pari a m 2,95 anzicchè m 4,00, come indicato nelle planimetrie catastali;
3. realizzazione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Nord-Est al piano primo, nell'ambiente denominato LM nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) (foto 21);
4. diversa posizione di nicchia all'interno della muratura perimetrale orientata a Sud-Est al piano primo, all'attualità presente nel vano destinato a bagno;
5. realizzazione di soppalco su parte del vano scala che collega il piano terra col piano primo (foto 15 e 16);
6. variazioni prospettiche consistenti nella diversa posizione della porta di ingresso, nella realizzazione di due finestre su ambedue i livelli della muratura perimetrale costituente il prospetto



laterale sulla via Forno (foto 3), nella realizzazione di una finestra al primo piano nella muratura costituente il prospetto posteriore;

7. realizzazione di un servizio igienico (foto 11), comunicante con la cucina a piano terra, e di scala di collegamento tra il piano primo e il lastrico solare, in area che, per quanto rilevabile dalla sagoma planimetrica, appare verosimilmente appartenente all'unità immobiliare adiacente confinante sul lato Sud-Est e distinta catastalmente come particella 308, unità estranea alla presente procedura, giusta estratto di mappa catastale (Allegato 9); la realizzazione della suddetta scala ha reso praticabile il piano copertura, originariamente inaccessibile (foto 26);

8. realizzazione sul piano copertura di vano lavanderia di dimensioni esterne pari a circa m 2,30 X m 3,10 e altezza interna pari a circa m 2,10 (foto 27 - 28 - 29 - 30);

9. realizzazione di vano nella muratura perimetrale orientata a Nord-Est del piano copertura, utilizzato come vano autoclave (foto 32 e 33);

10. realizzazione di tettoia su quota parte del piano copertura (foto 29 - 30 - 31 - 32).

Si significa che:

- le difformità rilevate dal p.1 al p.5, inerenti variazioni distributive interne, non costituiscono violazioni alla disciplina urbanistica-edilizia, gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere legittimate con la presentazione di istanza di S.C.I.A. a sanatoria, trattandosi di opere su componenti strutturali dell'immobile, giusta artt. 37 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento della sanzione di € 1.032,00, non ravvedendo alcun aumento del valore venale del Bene conseguente alla realizzazione degli interventi, previo parere di competenza del Ministero per i Beni Culturali – Sovrintendenza, atteso che l'immobile ricade in zona urbanistica "A", giusta art. 37 del D.P.R. D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.;

- per quanto attiene le difformità rilevate al p.6, trattasi di varianti prospettiche interessanti il prospetto principale, il prospetto laterale e la facciata interna dell'immobile, sanabili, giusta artt. 37 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i. con la presentazione della medesima istanza di S.C.I.A. a sanatoria, di cui al punto precedente, previo parere di competenza del Ministero per i Beni Culturali – Sovrintendenza, trattandosi di immobile ricadente in zona urbanistica "A", giusta art. 37 del D.P.R. D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., con particolare riferimento all'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P. R. G. che consente l'utilizzo nella sostituzione di infissi, nel caso di "interventi straordinari", di profili metallici ferrosi anodizzati con finitura opaca (Allegato 14);

- per quanto attiene le difformità rilevate al p. 7 trattasi di interventi abusivi realizzati in altra proprietà, essendo l'area, su cui insistono le opere, graffata alla particella 308, u.i.u. estranea alla presente procedura, giusta estratto di mappa catastale (Allegato 9), pertanto si prevede la demolizione dei manufatti (bagno al piano terra e scala di collegamento tra il piano primo e il lastrico solare) e il ripristino dello stato dei luoghi assentito. In virtù di tali opere di demolizione e di ripristino, il lastrico solare risulterà non praticabile e pertanto si prevede, al piano copertura, l'eliminazione delle opere elencate ai punti 8 - 9 - 10, ossia la demolizione del vano lavanderia e del piccolo vano ricavato nella muratura perimetrale, vani che non saranno più fruibili a seguito della inaccessibilità di tale livello, oltre alla rimozione della tettoia. Le opere di ripristino dello stato ex ante consteranno nella ricostruzione della muratura perimetrale del fabbricato ai piani terra e primo e del muro d'ambito, di altezza pari a m 1,50, sul lastrico solare, in uno con le correlate opere di rifinitura su ambo i lati della costruzione. Le opere di demolizione e ricostruzione sono state indicate graficamente nell'elaborato "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7).

A proposito dei vani di servizio realizzati sul lastrico solare, si lascia all'aggiudicatario la possibilità di valutare una eventuale soluzione progettuale che preveda la realizzazione di scala interna al Bene di collegamento col piano copertura, in modo da renderlo praticabile, in tal caso non si opererebbe la demolizione del vano lavanderia e del locale autoclave, con salvezza di parere favorevole da acquisirsi dal Ministero per i Beni Culturali - Sovrintendenza. Di fatti tali manufatti non variano gli indici e parametri della costruzione, atteso che la volumetria complessiva è presumibilmente inferiore a quella originaria, essendo la quota del solaio del piano copertura inferiore a quella originaria (m 2,95



anzicchè m 4,00); inoltre il vano lavanderia, con specifico riferimento all'altezza interna pari a m 2,10, è conforme alle norme dettate dal Regolamento Edilizio di Binetto al Titolo III - Progettazione delle opere - Capo 8. Edifici abitativi (Allegato 15).

Si evidenzia che gli interventi passibili di sanatoria non rientrano tra le opere strutturali ricomprese negli "interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici", elencati nella Tab. A.2 del Documento Tecnico - Opere minori, allegato alla Delibera di G. R. n. 1309 del 3/06/2010, pertanto, necessitano della procedura di sanatoria strutturale, fermo restando le violazioni ex Artt.li 64-65-71-72-73-74-75 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali. Per tutto quanto sopra si ravvede la necessità di eseguire una campagna di indagini con verifiche strutturali e caratterizzazione dei materiali, al fine di richiedere l'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 94 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i. alla Sezione Genio Civile, Calcoli Statici ed Edilizia Sismica del Servizio Edilizia, Impianti Termici, tutela e valorizzazione dell'Ambiente della Città Metropolitana di Bari, alla luce della normativa vigente (Norme Tecniche per le Costruzioni approvate col D. M. 17/01/2018 - Cap. 8). Quest'ultima procedura si concluderà col deposito di collaudo statico.

Si rappresenta infine che per l'espletamento delle suddette procedure non risulta possibile all'attualità prevedere i costi correlati alle indagini strutturali da effettuarsi sul Bene nella sua interezza in uno coi correlati oneri professionali e procedurali (onere professionale per l'esecuzione di campagna di indagini con verifiche strutturali e caratterizzazione dei materiali, onere professionale per redazione pratica finalizzata al rilascio dell'autorizzazione di sanatoria strutturale, diritti di istruttoria e bolli da corrispondere alla Sezione Genio Civile - Città Metropolitana di Bari per l'istanza di pratica di sanatoria strutturale, onere professionale per collaudo statico finale).

Successivamente all'espletamento della procedura di S.C.I.A. a sanatoria si dovrà provvedere alla richiesta di agibilità, Segnalazione Certificata Agibilità - S.C.A., comprensiva di certificato di idoneità statica dell'immobile, da inoltrare all'amministrazione comunale di Binetto, il cui costo si presume pari a € 1.000,00; infine alla correzione della planimetria catastale del Bene presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

Le opere per l'adeguamento dello stato dell'immobile e per le procedure e i relativi costi da sostenere per la legittimazione edilizia e catastale saranno i seguenti:

- Opere per demolizione dei manufatti abusivi e ripristino della situazione assentita, compresi trasporto e smaltimento dei materiali di rifiuto, inclusa IVA pari al 10% € 7.042,07
- Costo per adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore e il ripristino dell'impianto termico, inclusa IVA al 10% € 4.620,00
- Onere professionale per richiesta di parere di competenza del Ministero per i Beni Culturali - Sovrintendenza e per pratica S.C.I.A. a sanatoria da presentare al Comune di Binetto, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Binetto per pratica S.C.I.A. € 50,00
- Sanzione minima pecuniaria da corrispondere per opere eseguite senza S.C.I.A. € 1.032,00
- Onere professionale per redazione pratica per S.C.A. da presentare al Comune di Binetto € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Binetto per S.C.A. € 50,00



- Onere professionale per variazione catastale con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (richiesta parere di competenza del Ministero per i Beni Culturali - Sovrintendenza - pratica per S. C. I. A. a sanatoria - variazione catastale - pratica di S.C.A.) € 658,56

per una spesa presunta totale di € 15.952,63.

Non sono quantificabili gli ulteriori oneri relativi:

- all'espletamento delle indagini e procedure inerenti e correlate alla sanatoria strutturale;
- alle eventuali violazioni ex Artt.li 64-65-71-72-73-74-75 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali;
- ad ulteriori adempimenti tecnici - amministrativi, ove risultassero necessari, in esito alla campagna di indagini con verifiche strutturali e caratterizzazione dei materiali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, essendo una costruzione indipendente, non risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto non ci sono vincoli ed oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima del bene è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale dell'immobile, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita; il criterio del più probabile valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Alla luce di tutto quanto sopra la stima dell'immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, metodo che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da ricerca dei dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita nel comune di Binetto, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale del bene pignorato è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore dell'immobile, ossia per apprezzamenti e detrazioni (SAD) del valore base.

Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Binetto (BA) - largo Torrione n. 12, piano T - 1° - 2°

Trattasi di casa monofamiliare per civile abitazione, occupante un intero fabbricato di antica costruzione, sito nel Comune di Binetto (BA) nel centro antico della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche e presenza di servizi, ma con scarsità di parcheggi. L'immobile ha un accesso autonomo direttamente dal largo Torrione n. 12 ed è un appartamento articolato su tre livelli, terra, primo e secondo; il Bene è composto al piano terra da un ambiente e cucina, al piano primo da un ambiente e un bagno, al piano secondo dal vano lavanderia e dal terrazzo a livello. La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 66.233,49

Si è in presenza di un immobile per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione.

All'attualità si ha conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima, e dei prezzi offerti a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2024 - semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, tipologia Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona OMI cod. zona B1, microzona 1, Zona Centrale/Nucleo Antico di Binetto, variano da un minimo di € 500/mq ed un massimo di € 700/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 675,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Binetto, zona Nucleo Antico, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media, un valore medio pari a €/mq 731,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Binetto, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da solo 2 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 65.000,00 - 80.000,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI cod. zona B1, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 900,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da settembre 2023 a giugno 2024, nella zona OMI B1 di Binetto con destinazione catastale A/4 - Residenziale di tipo popolare e A/3 - Residenziale di tipo economico, dai quali emergono valori unitari di vendita, per immobili di varia consistenza, rientranti in un range pari a circa €/mq 500 - €/mq 1.100 e con un valore medio di vendita unitario calcolabile pari a circa €/mq 726,00.

In considerazione di quanto sopra si utilizzerà il valore medio ricavabile dal valore normale di vendita ottenuto dai dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal dato medio riportato dal Borsino Immobiliare Nazionale e dal valore medio dei valori di compravendita riveniente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, ricavando un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 710,66.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in



parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il Bene ha un ottimo fattore ubicazionale, è situato nella zona centrale della cittadina di Binetto, precisamente nel centro antico, a pochi metri dalla piazza centrale - Piazza Umberto (coef. 1,160).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area fornita dei principali servizi e di esercizi commerciali, dotata di spazi verdi e uffici (coef. 1,087).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi e strutture artificiali dequalificanti e la presenza di un'area verde fruibile nella zona (Villa Comunale) (coef. 1,015).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,279.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti indispensabili, compreso l'impianto di condizionamento, ed è un edificio di due piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,007).

Dal punto di vista estetico presenta modeste peculiarità estetiche della facciata principale prospiciente largo Torrione, e ordine nella composizione architettonica dei prospetti, conserva esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione (coef. 0,992).

Infine per lo stato conservativo, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente alle date dei sopralluoghi, lo stabile necessita di lavori manutentivi di conservazione degli intonaci e di pitturazione parziale delle facciate (coef. 0,996).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,994.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un mediocre fattore di illuminazione, non essendo verificato in tutti gli ambienti il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti, con specifico riferimento all'ambiente cucina; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono scarsi, atteso che l'appartamento ha una disposizione su due livelli che non permette una ottimale fruizione degli interni; non presenta zone cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è normale, atteso che c'è un solo bagno completo di tutti i sanitari (si rammenta che il bagno al piano terra non è stato oggetto della presente stima essendo stato realizzato su area appartenente ad altra u.i.u. estranea alla presente procedura); la dotazione di locali di deposito è normale essendo presente il soppalco realizzato sulla scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano; la qualità del vano cucina è scarsa secondo i parametri standard di riferimento, data l'esiguità delle dimensioni; la classe energetica è la "C" (coef. 1,071).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano complessivamente finiture con normali caratteristiche estetiche, evidenziando la presenza di infissi con una adeguata rispondenza alle vigenti normative di settore in ambito energetico (coef. 1,009).

Caratteristiche posizionali: il Bene è costituito dai piani terra e primo ed è privo di ascensore, ma questo parametro non rileva, trattandosi di fabbricato occupato esclusivamente dal Bene ed essendo stato già considerato tale fattore nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; l'appartamento ha l'affaccio dell'ambiente soggiorno sulla viabilità pubblica (coef. 1,000).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale normale dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è ottimo per quanto verificabile visivamente in sede di sopralluogo, fermo restando la necessità di adeguare l'impianto elettrico alle



vigenti leggi di settore e ripristinare l'impianto termico, i cui costi sono stati già considerati tra gli oneri per lo stato d'uso e manutenzione nel paragrafo delle "Caratteristiche costruttive prevalenti" e pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,080.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,373.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 710,66) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 975,73; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 829,37 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 66.233,49.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Binetto (BA) - largo Torrione n. 12, piano T - 1° - 2°	79,86 mq	829,37 €/mq	€ 66.233,49	100,00%	€ 66.233,49
Valore di stima:					€ 66.233,49

Valore di stima: € 66.233,49

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	4620,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11332,63	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 50.280,86

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 21/10/2024

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mesto Ursini Anna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 4 - P.la 307 - sub 4 (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 4 - P.la 307 - sub 1 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 4 - P.la 307 - sub 2 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio Prot.N.0015635-2024 (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comune di Binetto - Riscontro a istanza di accesso agli atti Prot. N.2280 del 17-04-2024 (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie delle u.i.u. Fg. 4 - P.la 307 - sub 1 e sub 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 4, p.la 307, sub 4. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 4 - P.la 307 - sub 4
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - Comune di Binetto - Foglio 4 estratto di mappa
- ✓ N° 10 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Certificazione prot. 2024-60574 del 26-03-2024 (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE 7200824000556747 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 18499 Racc. n. 6818 del 3-01-2013
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comune di Binetto. PRG Tav.6 - Zonizzazione scala 2.000
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comune di Binetto. PRG Norme Tecniche di Attuazione -stralcio- Art. 24
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comune di Binetto. PRG Regolamento Edilizio - stralcio - Titolo III Capo 8
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica Lotto Unico
- ✓ N° 17 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 18 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale del Bene periziato
- ✓ N° 19 Altri allegati - Check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Binetto (BA) - largo Torrione n. 12, piano T - 1° - 2°
Trattasi di casa monofamiliare per civile abitazione, occupante un intero fabbricato di antica costruzione, sito nel Comune di Binetto (BA) nel centro antico della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche e presenza di servizi, ma con scarsità di parcheggi. L'immobile ha un accesso autonomo direttamente dal largo Torrione n. 12 ed è un appartamento articolato su tre livelli, terra, primo e secondo; il Bene è composto al piano terra da un ambiente e cucina, al piano primo da un ambiente e un bagno, al piano secondo dal vano lavanderia e dal terrazzo a livello. La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il Bene è un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in zona omogenea A "Centro storico", come evidente dalla Tav. 6 "Zonizzazione - scala 1:2.000 " del PRG vigente. Tale zona è normata dall'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 479/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 66.233,49

Prezzo base d’asta: € 50.280,86 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all’attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Binetto (BA) - largo Torrione n. 12, piano T - 1° - 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	79,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 11/10/2024 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di casa monofamiliare per civile abitazione, occupante un intero fabbricato di antica costruzione, sito nel Comune di Binetto (BA) nel centro antico della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche e presenza di servizi, ma con scarsità di parcheggi. L'immobile ha un accesso autonomo direttamente dal largo Torrione n. 12 ed è un appartamento articolato su tre livelli, terra, primo e secondo; il Bene è composto al piano terra da un ambiente e cucina, al piano primo da un ambiente e un bagno, al piano secondo dal vano lavanderia e dal terrazzo a livello. La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 02/08/2005
Reg. gen. 41008 - Reg. part. 11073
Quota: 100%
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Palmisano Giuseppe
Data: 29/07/2005
N° repertorio: 11354
N° raccolta: 2730
Note: La presente formalità attiene le unità immobiliari distinte in catasto al Fg 4, Pla 307, sub 1 e al Fg 4, Pla 307, sub 2, unità soppresse in data 18/04/2006 e che hanno originato il Bene de quo, distinto in catasto al Fg 4, Pla 307, sub 4.
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari
Iscritto a Bari il 22/05/2018
Reg. gen. 23016 - Reg. part. 3392
Quota: 100%
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.192,77
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 12/01/2017
N° repertorio: 756
N° raccolta: 2017
- **Ipoteca** derivante da riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Bari il 04/03/2022
Reg. gen. 10754 - Reg. part. 1613
Quota: 100%
Importo: € 102.997,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.498,88
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 04/03/2022
N° repertorio: 7725
N° raccolta: 1422



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 05/12/2023

Reg. gen. 57779 - Reg. part. 44029

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

