

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 412/2022

Creditore procedente: YODA SPV s.r.l.

Debitore:

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

b) versione privaty

Giudice : dott.ssa Marisa ATTOLLINO

Custode giudiziario: avv. Pasquale LEO

Esperto stimatore: dott. ing. Tommaso BRUCOLI



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brucoli Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 412/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.400,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Ing. Brucoli Tommaso, con studio in Via Luigi Ranieri, 5 E - 70124 - Bari (BA), email tbrucoli@alice.it, PEC tommaso.brucoli2951@pec.ordingba.it, Tel. 080 5035070, Fax 080 5035070, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2022 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 Bari (BA) - via Antonio De Curtis,36, interno 15, piano 5-6 (Coord. Geografiche: 41.076405,16.853706)

DESCRIZIONE

Proprietà piena di un compendio immobiliare per civile abitazione sito in Bari alla via Antonio De Curtis civ. 36 (già Prolungamento via Donadonisi).

La zona in cui ricade è quella della della IV Circoscrizione di Carbonara e precisamente in via Antonio De Curtis, in una zona facilmente raggiungibile per chi proviene da Poggiofranco prolungamento di via Camillo Rosalba, vicinissima all' ospedale Di Venere ed a al Palazzetto dello Sport.

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento al 5° piano, di quattro vani, 2 bagni, lavatoio e triplo affaccio con proprietà esclusiva del lastrico solare accessibile da una scala a chiocciola.

Completano il compendio immobiliare de quo un box auto in autorimessa condominiale al piano interrato e posto auto scoperto in area condominiale. Il compendio è ubicato in una palazzina di 6 piani (20 appartamenti) sul piano terra destinato a pilotis in un lotto completamente recintato. Ad esso si accede da un cancello pedonale e cancello carrabile automatizzato.

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** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Antonio De Curtis,36, interno 15, piano 5-6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
 - la certificazione notarile sostitutiva, per ogni immobile interessato, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Tuttavia dall'Esperto è stata acquisita la documentazione ipotecaria aggiornata sino alla data del 01.03.2023

TITOLARITÀ

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

- **** 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.

L'appartamento è occupato dall'esecutato **** Omissis **** che vi risiede con la moglie e i suoi figli. I coniugi risultano in regime patrimoniale di separazione dei beni. Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

CONFINI

L'appartamento per civile abitazione posto al 5° piano confina con il vano scala, con il vano ascensore e con area condominiale compresa la proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante al 6° piano. Completano il compendio immobiliare unico, il box auto pertinenziale al piano interrato contraddistinto al n. 14 e precisamente quello di destra di chi accede al detto piano della rampa di discesa.

Il posto auto esterno al piano terra confinante con strada condominiale, con la rampa di accesso ai box e con l'altro posto auto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	34,88 mq	39,45 mq	1,00	39,45 mq	2,90 m	5
cucina	13,05 mq	14,96 mq	1,00	14,96 mq	2,90 m	5
disimpegno	3,55 mq	3,94 mq	1,00	3,94 mq	2,90 m	5
bagno	5,02 mq	5,60 mq	1,00	5,60 mq	2,90 m	5
lavatoio	3,09 mq	3,71 mq	1,00	3,71 mq	2,90 m	5
letto matrimoniale con armadio a muro	17,45 mq	20,90 mq	1,00	20,90 mq	2,90 m	5

camera 1	10,84 mq	12,19 mq	1,00	12,19 mq	2,90 m	5
camera 2	16,63 mq	17,20 mq	1,00	17,20 mq	2,90 m	5
servizio igienico in stanza	3,65 mq	4,33 mq	1,00	4,33 mq	2,90 m	5
terrazzo su via A. De Curtis sino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	5
terrazzo su via A. De Curtis oltre i 25 mq	30,70 mq	30,70 mq	0,10	3,07 mq	0,00 m	5
balcone nord	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	5
balcone ovest	13,30 mq	13,30 mq	0,25	3,33 mq	0,00 m	5
lastrico solare esclusivo sino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	6
lastrico solare superficie eccedente i 25 mq	117,00 mq	117,00 mq	0,10	11,70 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				157,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda e la relativa superficie commerciale dell'appartamento al 5° piano, è stata calcolata con riferimento alle superfici relative al progetto legittimato di cui alla concessione edilizia, e non sulla reale situazione di fatto che risulta difforme.

Difatti la superficie lorda del soggiorno e relativa cubatura risulta ampliata in quanto, previo demolizione di una parete di tamponamento, è stata annessa una porzione della superficie del terrazzino a nord e a est a livello dello stesso piano quinto, delimitandone con chiusure verticali trasparenti e opache.

La superficie lorda dell'appartamento risulta pari a circa 122,80 mq, quella dei balconi e terrazzi a livello circa 75,70 mq. La superficie reale della pertinenza esclusiva del lastrico solare al sesto piano è di circa 142,00 mq.

Lo stato di fatto dell'appartamento, non corrisponde alla planimetria catastale in atti per un duplice motivo:

- 1) Parte della superficie del soggiorno, come già detto, si è estesa sulle porzioni dei balconi prospicienti via A. De Curtis per demolizione di una muratura perimetrale e realizzazione di chiusure in parte trasparenti;
- 2) è stata ricavata una stanza nel soggiorno tramite un divisorio in cartongesso (ma per questo intervento vi è stata la DIA del 2014);

Per quanto concerne i balconi del 5° piano, sono caratterizzati da avere dei ritti e travicelli lignei coperti in parte da teli plastificati aventi la funzione di ombreggianti.

Sul lastrico solare di proprietà esclusiva, accessibile da una scala a chiocciola prefabbricata interna al piano sottostante, insistono n. 10 ritti dell'altezza di 2,65 m, sezione 16x16, travicelli e travi lignei assemblati a telaio privi di alcuna copertura.

Al fine di determinare la superficie commerciale dei balconi e terrazzini al 5° piano e del lastrico solare al 6° piano si è utilizzato il criterio contemplato dal "Manuale della Banca Dai dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" che stabilisce coefficienti di ragguaglio per porzioni diverse della superficie: coefficiente pari a 0,30 per una superficie sino a 25,00 mq e coefficiente pari a 0,10 per la superficie eccedente i mq 25,00.

Al piano interrato del fabbricato è situata l'autorimessa condominiale, con accesso sia dal vano scala condominiale sia da una rampa carrabile collocata nel cortile.

Il box in oggetto presenta una saracinesca metallica di ingresso e si compone dal punto di vista planimetrico di un unico ambiente, a pianta rettangolare, di superficie netta pari a 20 mq altezza netta interna pari a circa 2,60 m. Tale ambiente, come anticipato, presenta due accessi, uno dal vano scala e l'altro dal cortile condominiale tramite una rampa

carrabile. Entrambi gli accessi conducono ad uno spazio esterno comune, utilizzato per le manovre dei veicoli che si possono posteggiare nei relativi stalli da cui si accede di pertinenza alle residenze del condominio.

Tutte le pareti interne dell'autorimessa, in calcestruzzo armato e in blocchi di cemento, sono intonacate e tinteggiate, mentre il calpestio è una pavimentazione industriale. Dal punto di vista impiantistico l'unità è dotata di impianto elettrico e d'illuminazione.

Lo stato delle opere condominiali di conservazione e manutenzione risulta discreta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2000 al 20/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CA, Fg. 45, Part. 123, Sub. 45, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 939,95 Piano 5-6
Dal 20/12/2000 al 05/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CA, Fg. 45, Part. 123, Sub. 45, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 939,95 Piano 5-6
Dal 05/02/2015 al 16/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CA, Fg. 45, Part. 123, Sub. 45, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 939,95 Piano 5-6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CA	4	123	45	3	A3	5	6,5	148 mq	939,95 €	5-6	
CA	4	123	49	3	C6	2		20 mq	29,95 €	S1	
CA	4	123	21	3	C6	1		12 mq	14,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento, del posto auto scoperto, e del box sono state presentate in data 29.06.2000, rispettivamente con scheda n. T460056/ T460057 e T460058.

In particolare la planimetria catastale dell'appartamento riporta un soggiorno-cucina, due vani, due bagni e ripostiglio.

Nella realtà vi è un soggiorno, tre vani, cucina e due bagni, lavatoio con altre difformità.

In particolare tali difformità consistono:

- 1) Parte della superficie del soggiorno si è estesa sulle porzioni dei balconi prospicienti via A. De Curtis per demolizione di una muratura perimetrale e realizzazione di chiusure verticali in parte trasparenti;
- 2) è stata ricavata una stanza nel soggiorno tramite un divisorio in cartongesso in base alla DIA n. 4017 del 2004.

Per quanto concerne i balconi sono caratterizzati da avere dei ritti e travicelli lignei coperti in parte da teli plastificati aventi la finzione di ombreggianti.

Sul lastrico solare di proprietà esclusiva, accessibile da una scala a chiocciola prefabbricata interna al piano sottostante, insistono n. 10 ritti dell'altezza di 2,65 m, sezione 16x16 cm, travicelli e travi lignei assemblati a telaio privi di alcuna copertura.

Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, per l'ampliamento eseguito senza titolo, ed eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Non è in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non ci sono precisazioni da indicare se non quelle che si riporteranno nel seguito circa il ripristino dello stato dei luoghi derivanti dall'ampliamento del soggiorno privo di titolo edilizio e di altre difformità

PATTI

Non vi sono patti particolari

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Anche le dotazioni condominiali risultano in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare è ubicato in un edificio condominiale denominato Palazzo Antonietta completamente recintato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: su tutti tre lati

Altezza interna: 2,90 m

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in laterizio

Pareti interne: in laterizio intonacate

Pavimentazione interna: parquet disposto a 45° color ciliegio, nel soggiorno risulta in parte sopraelevato di circa 18 cm

Rivestimenti in piastrelli formato medio bagno, wc e cucina: pavimento in gres disposto a 45° in buono stato

Sanitari nei due bagni, vasi con scarico Geberit, bidet vasca nel bagno e doccia nel servizio igienico in stanza: in buono stato

Presenza di termoarredo nel soggiorno

Porte interne: in legno a scomparsa nel muro

Porta ingresso: blindata

Infissi esterni: in alluminio a taglio termico con vetrocamera muniti di tapparelle con comando a manovella;

Balconi: con da tende da sole estensibili; attacco idrico sul balcone

Impianto elettrico: moderno e funzionante, videocitofono;

Impianto di raffrescamento: a split con motore esterno in alcune stanze;

Impianto termico: a caldaia murale esterna con termosifoni e termostato ambiente

Scale del vano scala condominiale rivestite in granito;

Autorimessa condominiale in buono stato con pavimentazione del tipo industriale e segnaletica di sicurezza

Esterni: verde ben curato, ingresso carrabile motorizzato e cancello pedonale, lotto recintato con muretto in c.a. e recinzione sovrastante metallica.

Prospetti rivestiti in blocchi tufacei, ringhiere metalliche

Zona barbecue sul lastrico solare di proprietà esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore unico esecutato il quale vive con la moglie in separazione dei beni e con i figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2006	**** Omissis ****	ipoteca volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Chiara Tatarano	01/02/2006	21743	12466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/09/2012	**** Omissis ****	ipoteca legale	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intera proprietà è pervenuta al sig. **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, dalla società COMER DUE s.r.l. con sede in Castellana Grotte con l'atto di compravendita per notar Teresa Castellaneta di Bari del 20.12.2000 rep. n. 4461 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17.01.2002 ai n. 1636 registro generale e 1167 registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a BARI il 03/02/2006
Reg. gen. 5189 - Reg. part. 875
Importo: € 389.520,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 259.680,00
Rogante: TATARANO Maria Chiara
Data: 01/02/2006
N° repertorio: 21743
N° raccolta: 12466
- **ipoteca legale** derivante da Equitalia
Iscritto a Bari il 25/09/2012
Reg. gen. 36538 - Reg. part. 4266
Importo: € 46.027,94
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 24/09/2012
N° repertorio: 1011

Trascrizioni

- **Pubblico ufficiale PIRRO ANNA**
Trascritto a BARI il 16/12/2003
Reg. gen. 56897 - Reg. part. 40030
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 11/10/2022
Reg. gen. 51911 - Reg. part. 38199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intervento edilizio effettuato ricade nella zona tipizzata come C1 "Area di espansione" Lottizzazione Gemma dal vigente P.R.G. del Comune di Bari

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Bari si è acquisita tutta la documentazione per la realizzazione della palazzina.

E' stato rilasciato il certificato di agibilità in data 16.04.2002 riferito alla pratica n. 7521 prot. n. 12090/01

L'edificio è inserito nella Lottizzazione GEMMA di cui alla Concessione edilizia n. 305 del 28.08.98 e varianti n. 212 del 14.07.2000, DIA prot. n. 24308 del 26.10.2000 e DIA prot. n. 27400 del 28.11.2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Dal confronto della planimetria catastale agli atti con lo stato dei luoghi attuale si è rilevata una difformità catastale. Difatti, essendo stata ricavata nel soggiorno, tramite un divisorio in cartongesso, un'ulteriore stanza così come riportato nella situazione di progetto di cui alla DIA 4017 del 2004, a firma dell'arch. Massimiliano Melchiorre, sarebbe stato necessario aggiornare la planimetria catastale.

Lo stato di fatto dell'appartamento, non corrisponde alla planimetria catastale in atti per un duplice motivo:

- 1) Parte della superficie del soggiorno, come già detto, si è estesa sulle porzioni dei balconi prospicienti via A. De Curtis per demolizione di una muratura perimetrale e realizzazione di chiusure in parte trasparenti;
- 2) è stata ricavata una stanza nel soggiorno tramite un divisorio in cartongesso (ma per questo intervento vi è stata la DIA del 2014);

Per quanto concerne i balconi del 5° piano, sono caratterizzati da avere dei ritti e travicelli lignei coperti in parte da teli plastificati aventi la funzione di ombreggianti.

Sul lastrico solare di proprietà esclusiva, accessibile da una scala a chiocciola prefabbricata interna al piano sottostante, insistono n. 10 ritti dell'altezza di 2,65 m, sezione 16x16, travicelli e travi lignei assemblati a telaio privi di alcuna copertura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione del dott. Fusaro amministratore pro-tempore in data 20.04.2023, il sig.**** Omissis **** è debitore delle seguenti quote condominiali ordinarie comprensive dei consumi acqua pari ad euro 1615,57. Sono previsti lavori di messa in sicurezza i quali ammontano previsionalmente ad euro 6500,00 di cui 629.85 sono di competenza del sig. **** Omissis ****. Il debito complessivo, alla data della presente relazione, aprile 2023, ammonta ad euro 2245,42.

La quota condominiale mensile risulta circa 100,00 euro.

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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Antonio De Curtis, 36, interno 15, piano 5-6
Proprietà piena di un compendio immobiliare per civile abitazione sito in Bari alla via Antonio De Curtis civ. 36 (già Prolungamento via Donadonisi). La zona in cui ricade è quella della IV Circostrizione di Carbonara e precisamente in via Antonio De Curtis, in una zona facilmente raggiungibile per chi proviene da Poggiofranco prolungamento di via Camillo Rosalba, vicinissima all'ospedale Di Venere ed a al Palazzetto dello Sport. Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento al 5° piano, di quattro vani, 2 bagni, lavatoio e triplo affaccio con proprietà esclusiva del lastrico solare accessibile da una scala a chiocciola. Completano il compendio immobiliare de quo un box auto in autorimessa condominiale al piano interrato e posto auto scoperto in area condominiale. Il compendio è ubicato in una palazzina di 6 piani (20 appartamenti) sul piano terra destinato a pilotis in un lotto completamente recintato. Ad esso si accede da un cancello pedonale e cancello carrabile automatizzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 123, Sub. 45, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 123, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 123, Sub. 21, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 340.700,00
Valore catastale dell'immobile su base catastale. Esso, senza pretesa di indice di riferimento, costituisce

la soglia minima di prezzo, al di sotto di cui non è possibile scendere.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile, escludendo la condizione di "abitazione principale". Nel caso in questione, si ha:

$R = € 939,95$ per l'appartamento

Riv. $€ 939,95 \times 1,05 = 986,95$ essendo $C = 120$ per le A/3

$V_{cat} = 986,95 \times 120 = € 118.433,00$

Per il box auto nell'interrato e per il posto auto esterno al piano terra le rendite sono rispettivamente € 29,95 e € 14,87 pertanto con $C=126$ si ha: $€ (29,95+14,87) \times 1,05 \times 126 = 5.930,00$

Il valore catastale totale risulta pari a € 124.363,00

Ai fini della valutazione si ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo dettato dalla dottrina estimativa. Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato è stata condotta un'attenta rilevazione presso Agenzie immobiliari locali più accreditate, del Comune di Bari, oltre che dai dati OMI e dal sito del "Borsino immobiliare.it".

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate di Bari, secondo l'ultimo dato disponibile, Il semestre 2022, con riferimento, al Comune di Bari e alla , Microzona catastale n.8 Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO -Codice di zona: E4 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico a destinazione Residenziale

nello stato conservativo normale risultano quotazioni nel range di €/mq 1.150,00 - €/mq 1.450,00,00.

Stima Appartamento

Dati attuali, rilevati dal sito "Borsino immobiliare.it":

Si rileva che la quotazione media per gli appartamenti nella 1° fascia (in stabili superiori allo standard) oscilla fra un range di €/mq 1.476,00 e €/mq 2.054,00

Dagli annunci sul sito dell'Immobiliare.it, relativi alle offerte in vendita nella stessa zona de quo risultano:

- Verni immobiliare: via A. de Curtis , 4 vani e 2 bagni , buone condizioni – anno 2000, piano intermedio 3° su 8 piani mq 177 commerciali, posto auto assegnato, e pertinenze, euro 240.000,00

- Remax: via A, de Curtis , 5 VANI e 1 bagni , piano 6 ° mq 110 commerciali, posto auto assegnato, e pertinenze, euro 215.000,00

- Grimaldi: via A. de Curtis , 4 vani e 2 bagni , piano 8° mq 123 commerciali, posto auto e pertinenze, euro 265.000,00

si può assumere, per l'immobile de quo, per le condizioni intrinseche ed estrinseche un valore unitario di €/mq 1.900,00, che rispecchi, effettivamente, la tendenza immobiliare nella zona, in linea con i "comparabili" e le ricerche di mercato.

Pertanto, considerata la superficie commerciale di circa $S=157,00$ mq del solo appartamento ed il valore unitario di €/mq 1.900,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento nello stato di fatto e di diritto e comunque a corpo risulta pari a

$$V=157,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2.000,00 = € 314.000,00$$

Stima box auto in autorimessa condominiale

Per la stima del box auto posto al piano interrato il valore OMI riporta il range fra €/mq 650,00 e €/mq 950,00. Adottando il valore di €/mq 950,00 alla superficie lorda di circa 21,80 mq si ha:

$$\text{mq } 21,80 \times \text{€/mq } 950 = € 20.700,00.$$

Stima posto auto esterno

Per la stima del posto auto scoperto di 12 mq nel cortile condominiale esterno il valore OMI riporta il range fra €/mq 370,00 e €/mq 530,00. Adottando il valore di circa €/mq 500,00 risulta:

$$\text{mq } 12,00 \times \text{€/mq } 500 = € 6.000,00.$$

Pertanto, Il valore più probabile di mercato del compendio de quo, nello stato di fatto e di diritto e comunque a corpo è pari a:

$$€ 314.000,00 + € 20.700,00 + 6.000,00 = € 340.700,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzia su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione si applica al valore determinato del lotto unico in esame, una decurtazione pari al 15% per la vendita all'asta nell'ambito della procedura esecutiva.

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tale decurtazione, diventa pari a:

$$V_m - 15\% = € 340.700 \times 0,85 = € 289.600 \text{ in cifra tonda}$$

Inoltre, dobbiamo considerare le seguenti spese per il ripristino dello stato dei luoghi:

- rimozione delle strutture verticali opache e trasparenti per realizzate per l'ampliamento del soggiorno privo del titolo edilizio;
- realizzazione della muratura di delimitazione del soggiorno con l'esterno per una lunghezza di 4.80 m esposta ad est e per 0,90 m esposta a nord;
- rimozione della struttura lignea dai balconi del 5° piano e dal lastrico solare di proprietà esclusiva e/o diritti per eventuale sanatoria;
- aggiornamento della planimetria catastale, per la realizzazione di un'altra stanza per la DIA del 2004;
- spese tecniche, diritti e iva sulle fatture.

Complessivamente, tali spese si stimano forfettariamente in € 12.000,00.

Per le quote condominiali insolute dal debitore esecutato pari a € 2.245,00, pertanto, si ha:

Valore di stima finale: € 289.600,00 - € 12.000,00 - € 2.245,00 = € 275.400,00 (dicono euro duecentosettantacinquemilaquattrocento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Antonio De Curtis,36, interno 15, piano 5-6	157,06 mq	0,00 €/mq	€ 340.700,00	100,00%	€ 340.700,00
				Valore di stima:	€ 340.700,00

Valore di stima: € 340.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancata garanzia per vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e aggiornamento catastale	12000,00	€
differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancata garanzia per vizi occulti	2245,00	€

Valore finale di stima: € 275.400,00

Ai fini della valutazione si ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo dettato dalla dottrina estimativa. Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato è stata condotta un'attenta rilevazione presso Agenzie immobiliari locali più accreditate, del Comune di Bari, oltre che dai dati OMI e dal sito del "Borsino immobiliare.it".

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 20/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brucoli Tommaso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione catastale (Aggiornamento al 01/03/2023)
- ✓ Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Valori immobiliari dal Borsino.it
- ✓ Altri allegati - check- list

- ✓ Altri allegati - Dichiarazione amministratore quote insolute
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA del 2004

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Antonio De Curtis,36, interno 15, piano 5-6
Proprietà piena di un compendio immobiliare per civile abitazione sito in Bari alla via Antonio De Curtis civ. 36 (già Prolungamento via Donadonisi). La zona in cui ricade è quella della della IV Circoscrizione di Carbonara e precisamente in via Antonio De Curtis, in una zona facilmente raggiungibile per chi proviene da Poggiofranco prolungamento di via Camillo Rosalba, vicinissima all' ospedale Di Venere ed a al Palazzetto dello Sport. Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento al 5° piano, di quattro vani, 2 bagni, lavatoio e triplo affaccio con proprietà esclusiva del lastrico solare accessibile da una scala a chiocciola. Completano il compendio immobiliare de quo un box auto in autorimessa condominiale al piano interrato e posto auto scoperto in area condominiale. Il compendio è ubicato in una palazzina di 6 piani (20 appartamenti) sul piano terra destinato a pilotis in un lotto completamente recintato. Ad esso si accede da un cancello pedonale e cancello carrabile automatizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 123, Sub. 45, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 123, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 123, Sub. 21, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intervento edilizio effettuato ricade nella zona tipizzata come C1 "Area di espansione" Lottizzazione Gemma dal vigente P.R.G. del Comune di Bari

Prezzo base d'asta: € 275.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 412/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Antonio De Curtis,36, interno 15, piano 5-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 123, Sub. 45, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 123, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 123, Sub. 21, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	157,06 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Anche le dotazioni condominiali risultano in discrete condizioni.		
Descrizione:	Proprietà piena di un compendio immobiliare per civile abitazione sito in Bari alla via Antonio De Curtis civ. 36 (già Prolungamento via Donadonisi). La zona in cui ricade è quella della della IV Circoscrizione di Carbonara e precisamente in via Antonio De Curtis, in una zona facilmente raggiungibile per chi proviene da Poggiofranco prolungamento di via Camillo Rosalba, vicinissima all' ospedale Di Venere ed a al Palazzetto dello Sport. Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento al 5° piano, di quattro vani, 2 bagni, lavatoio e triplo affaccio con proprietà esclusiva del lastrico solare accessibile da una scala a chiocciola. Completano il compendio immobiliare de quo un box auto in autorimessa condominiale al piano interrato e posto auto scoperto in area condominiale. Il compendio è ubicato in una palazzina di 6 piani (20 appartamenti) sul piano terra destinato a pilotis in un lotto completamente recintato. Ad esso si accede da un cancello pedonale e cancello carrabile automatizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore unico esecutato il quale vive con la moglie in separazione dei beni e con i figli		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a BARI il 03/02/2006
Reg. gen. 5189 - Reg. part. 875
Importo: € 389.520,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 259.680,00
Rogante: TATARANO Maria Chiara
Data: 01/02/2006
N° repertorio: 21743
N° raccolta: 12466
- **ipoteca legale** derivante da Equitalia
Iscritto a Bari il 25/09/2012
Reg. gen. 36538 - Reg. part. 4266
Importo: € 46.027,94
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 24/09/2012
N° repertorio: 1011

Trascrizioni

- **Pubblico ufficiale PIRRO ANNA**
Trascritto a BARI il 16/12/2003
Reg. gen. 56897 - Reg. part. 40030
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 11/10/2022
Reg. gen. 51911 - Reg. part. 38199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura