



Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 502/2019 del R.G.E.

promossa da

ISP OBG S.r.l. con sede legale in Milano, via Monte di Pietà n.8, quale titolare del credito rinveniente da "Contratto di Mutuo" Fondiario concesso da Banco di Napoli S.p.a. cui è succeduta nei rapporti giuridici attivi e passivi di titolarità, in persona del procuratore dott.ssa Maria Fiore, rappresentata e difesa dall'**Avv.to Tommaso Ruccia** (C.F.: RCCTMS66H16A662U)

contro

Sig.





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SOMMARIO

TRIBUNALE DI BARI.....	1
SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	5
IMMOBILE N.1	5
IMMOBILE N.2	6
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....	8
DATI CATASTALI.....	8
NORMATIVA URBANISTICA.....	8
TITOLARITA' E CONFINI.....	9
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	9
CORRISPONDENZA CATASTALE	10
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI	11
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
REGOLARITA' EDILIZIA	13
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
PROVENIENZE VENTENNALI	14
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	15
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	15
COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE.....	16
STIMA.....	18
FORMAZIONE DEI LOTTI	18
VALUTAZIONE LOTTO 1	18
VALUTAZIONE LOTTO 2	21
CONCLUSIONI	24





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

RIEPILOGO BANDI D'ASTA.....	25
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2019 DEL R.G.E.....	29
LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00	29
LOTTO 2 – PREZZO BASE D'ASTA: € 150.338,00	31
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	33
ALLEGATI.....	34





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

In data 02/12/2019, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Carlo Rosselli 15 – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 0808094649 - 3284648296, Fax 0809080264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo presso il Tribunale di Bari.

PREMESSA

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Antonio Meliota, e insieme ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 17/12/2019 alle ore 15.00. Il Custode Giudiziario ha comunicato al debitore, la data del sopralluogo a mezzo di raccomandata A.R., e all'Avv. Tommaso Ruccia, incaricato per il creditore procedente, a mezzo pec.

Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali necessarie. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto di concerto con il sottoscritto CTU allegato alla presente relazione.

In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali dei beni pignorati, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, attraverso il reperimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Bari.

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- **IMMOBILE 1:** Locale deposito sito in Bari posto al piano seminterrato, con accesso da via Ettore Carafa n°1, confinate con altro locale di proprietà _____, strada pubblica e locali di altra proprietà; in catasto Fabbricati Comune di Bari al foglio 109, particella 41, sub 19, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 736,47;





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- **IMMOBILE 2:** Locale sito in Bari posto al piano seminterrato, con accesso da via Ettore Carafa n°3, confinate con altro locale di proprietà , strada pubblica e locali di altra proprietà; in catasto Fabbricati Comune di Bari al foglio 109, particella 41, sub 20, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 140 mq, rendita catastale € 896,57.

Va specificato che, al momento del sopralluogo la situazione sopra rappresentata, relativa ai beni pignorati non corrisponde interamente a quanto rilevato, le difformità saranno specificate in seguito.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE N.1

L'immobile n.1 è costituito da un locale deposito riportato al catasto fabbricati del Comune di Bari, al foglio 109 particella 41 sub 19. L'immobile è accessibile da via Ettore Carafa n.1 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L'immobile è accatastato in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3.

L'accesso all'immobile avviene tramite un locale di ingresso situato a piano terra (foto 1-2-3), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa) rispetto al filo facciata. Entrando si accede ad una scala, a rampa unica con pianerottolo intermedio, che conduce al piano seminterrato. Le stanze si articolano intorno ad un corridoio di disimpegno (foto 4-7-13-17), la prima di fronte alla scala di ingresso ospita un bagno, completo di doccia, lavabo, wc, areato con finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas e scaldabagno (foto 5); il finto pilastro in cartongesso che nasconde la colonna montante presenta diverse rotture e il muro adiacente presenta segni di umidità da infiltrazione (foto 6), il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica.

Dal corridoio di disimpegno, sempre sulla destra, si accede alla prima stanza, anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), il muro a nord presenta una controparete in cartongesso, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro. L'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria.

Proseguendo, dal corridoio di disimpegno si accede alla seconda stanza, più ampia (foto 10-11-12), anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), anche qui il muro a nord e parte di quello confinante con il vano scala condominiale, presenta una controparete in cartongesso; vicino alla porta di ingresso è presente un piccolo locale deposito, con porta. La pavimentazione è interamente in laminato effetto parquet chiaro.





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

In fondo al corridoio si accede alla terza stanza, illuminata ed aerata con finestrini alti, che si affacciano su via E. Carafa, dotati di infissi con apertura a vasistas, il muro controterra su via E. Carafa presenta una controparete in cartongesso, con scaffalatura incastonata (foto 13-14-15); la pavimentazione è sempre in laminato, l'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria (foto16).

In adiacenza alla scala di ingresso al piano è presente una quarta stanza-deposito, priva di porta e non aerata (foto 17-18).

L'intero locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in parte a vista, essendo privo di controsoffittatura. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione, telecamera di videosorveglianza all'ingresso e linea telefonica.

Sono presenti macchie di umidità nel locale bagno e la pavimentazione presenta in diversi punti deformazioni e distaccamenti dovuti all'umidità.

Il pavimento dell'ingresso e della scala è in marmo scuro con venature chiare (foto 3), il corridoio di disimpegno e tutte le stanze (tranne la prima) sono in laminato (foto 7-11-12-17-18), la prima stanza presenta pavimentazione in gres (foto 8-9), il bagno presenta piastrelle di ceramica (foto5). Tutte le superfici murarie sono intonacate e pitturate con diverse colorazioni.

Al momento del sopralluogo, come si evince dalle foto, il locale è occupato da arredi inerenti l'attività in esso svolta, ossia scaffali, scrivanie, tavoli e sedie, necessari all'attività di consulenza del conduttore.

IMMOBILE N.2

L'immobile n.2 è costituito da un locale deposito riportato al catasto fabbricati del Comune di Bari, al foglio 109 particella 41 sub 20. L'immobile è accessibile da via Ettore Carafa n.3 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L'immobile è accatastato in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3.

L'accesso all'immobile avviene tramite il portone condominiale al civico n.3, situato a piano rialzato (foto 1-2), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa), rispetto al filo facciata, con gradini di accesso. Entrando dal portone al civico n.3 si accede alla scala condominiale, a doppia rampa, che conduce al piano seminterrato (foto3-4). L'accesso al piano avviene da porta blindata metallica (foto 22-23-24), che conduce ad uno spazio di ingresso da cui si accede alle stanze (foto 25-26), in questo spazio di ingresso sono evidenti macchie di umidità di risalita e alcuni pannelli di controsoffittatura sono stati rimossi (foto 27-28).





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

La prima stanza cui si accede dall'ingresso è un ampio spazio illuminato ed aerato da finestre alte dotate di infissi in alluminio con apertura a vasistas; la stanza è quasi del tutto controsoffittata con quadrotti su struttura metallica, la fascia in prossimità delle finestre è lasciata priva di controsoffitto; il muro a sud, finestrato, che si affaccia su via E. Carafa, presenta una controparete in cartongesso con macchie di umidità in più punti; la pavimentazione è in laminato (foto 29-30-35). Si evidenziano, in molti punti dell'intero locale, distacco di intonaco e macchie di umidità (foto 30-31-34). E' presente sul lato nord una porta che conduce ad un piccolo deposito (foto 32-33).

Questa prima stanza permette di accedere attraverso una porta di comunicazione diretta (foto 35) alla stanza adiacente, anch'essa ampia e con caratteristiche del tutto simili alla prima. Lo spazio è illuminato ed aerato da finestre alte dotate di infissi in alluminio con apertura a vasistas; è quasi del tutto controsoffittata con quadrotti su struttura metallica, la fascia in prossimità delle finestre è lasciata priva di controsoffitto; il muro a sud, finestrato, che si affaccia su via E. Carafa, e quello ad ovest di confine con altra proprietà, presenta una controparete in cartongesso; la pavimentazione è in laminato (foto 36-37-38). Si evidenziano anche qui, in molti punti, distacco di intonaco e macchie di umidità di risalita sui muri perimetrali (foto 37-38). L'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria.

Da questa seconda stanza, si accede ad uno spazio disimpegno, collegato anche all'ingresso, non finestrato pertanto privo di aerazione naturale, con pavimentazione in laminato, sul quale si affacciano due bagni, uno completo ed uno di servizio (foto 39-40-41); il livello di pavimentazione dei due bagni è sopraelevato rispetto all'intero locale. Il primo bagno sulla sinistra è completo di lavabo, doccia, wc, bidet; è illuminato ed aerato attraverso un finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas (foto 41-43-44), pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica. Il bagno di servizio è dotato di lavabo, wc, piccolo lavatoio e scaldabagno, anch'esso aerato ed illuminato attraverso un finestrino alto dotato di infisso con apertura a vasistas; le pareti e il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti al disopra del rivestimento mostrano notevoli macchie di umidità da infiltrazione (foto 41-42).

L'intero locale presenta una pavimentazione omogenea in laminato, fatta eccezione per i due bagni con pavimentazione in ceramica, i muri sono intonacati e pitturati con idropittura bianca e presentano in più punti macchie di umidità di risalita o da infiltrazione lungo il perimetro controterra; è presente controsoffittatura ispezionabile, a quadrotti su struttura metallica; gli infissi sono in alluminio con apertura a vasistas e vetri satinati.

Il locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in controsoffitto. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione a controsoffitto, illuminazione di sicurezza con lampade a parete,





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

videocitofono collocato all'ingresso vicino la porta blindata, linea telefonica. L'impianto elettrico al momento del sopralluogo non era funzionante. Il contatore elettrico è posizionato nel vano scala all'ingresso del locale, in apposito armadietto a muro sottoscala (foto 45-46).

Al momento del sopralluogo, come si evince dalle foto, il locale è inoccupato, sono presenti alcuni arredi inerenti l'attività in esso svolta precedentemente, ossia scaffali, scrivanie, sedie.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali lo scrivente CTU è in grado di affermare che i beni oggetto di stima possono determinare due lotti di vendita, come di seguito specificati:

Il **LOTTO 1** è formato dai seguenti beni:

- **Immobilabile 1:** locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.

Il **LOTTO 2** è formato dai seguenti beni:

- **Immobilabile 2:** locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 20, via Ettore Carafa n.3, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 896,57.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		109	41	19	2		C/2	3	115 mq	€ 736,47
2		109	41	20	2		C/2	3	140 mq	€ 896,57

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, distinta al catasto terreni al foglio 109 p.la 41, ricade all'interno delle seguenti zone:





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- P.R.G.: zona B3 – di completamento.

TITOLARITA' E CONFINI

Gli immobili oggetto del pignoramento, appartengono a:

- (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) Codice fiscale:

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

L'immobile oggetto di procedura censito al NCEU al foglio 109, particella 41 subalterno 19 confina:

- a sud con via Ettore Carafa (in parte controterra);
- a nord con atrio privato con accesso da via Luigi Milella (in parte controterra);
- ad ovest con altro locale di proprietà (sub 20) e vano scala condominiale;
- ad est con stabile di altra proprietà.

L'immobile oggetto di procedura censito al NCEU al foglio 109, particella 41 subalterno 20 confina:

- a sud con via Ettore Carafa (in parte controterra);
- a nord con atrio privato con accesso da via Luigi Milella (in parte controterra) e locale di altra proprietà;
- ad ovest con stabile di altra proprietà;
- ad est con altro locale di proprietà (sub 19).

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto CTU, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che i beni pignorati siano divisibili e quindi per la stima saranno considerati facenti parte di due lotti distinti come precedentemente indicato e di consistenza come di seguito specificato:

LOTTO1

LOCALE DEPOSITO PIANO SEMPINTERRATO: FG. 109 PTC 41 SUB 19





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
DEPOSITO	106,40	126,70	100%	126,70	3,43	N e S	DISCRETO
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				126,70	-----	-----	-----

LOTTO2

LOCALE DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO: FG. 109 PTC 41 SUB 20

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESP.	STATO
DEPOSITO	141,45	155,90	100%	155,90	3,43	N e S	DISCRETO
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				155,90	-----	-----	-----

CORRISPONDENZA CATASTALE

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 17/12/2019, si precisa che gli immobili risultano essere in parte difformi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle planimetrie in atti allegati alla presente relazione. Tali difformità si possono brevemente riassumere come di seguito:

➤ **LOTTO1:** DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO (FG. 109 PTC 41 SUB 19)

E' stata variata la distribuzione interna delle stanze, creando un corridoio di distribuzione con aperture di accesso alle varie stanze realizzate.

➤ **LOTTO2:** DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO (FG. 109 PTC 41 SUB 20)

E' stato realizzato un piccolo deposito nel corridoio di ingresso, con una porta di accesso nella prima stanza; è presente un'altra porta di accesso al disimpegno dalla stanza 2.

Tutte le difformità indicate sono riportate puntualmente nelle tavole allegati alla presente relazione.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo discreto per il **Lotto 1**, che evidenzia al piano seminterrato problemi di umidità di risalita in diversi punti della pavimentazione, che risulta deformata, allargata o sconnessa e in corrispondenza della base dei





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

pilastri. Inoltre nel bagno sono necessari lavori di ripristino delle pareti in cartongesso a protezione della colonna montante.

Per quanto riguarda il **Lotto 2**, lo status manutentivo è discreto: sono presenti problemi di umidità di risalita e da infiltrazione (murature controterra) come evidenziati nell'allegato fotografico, pertanto sono necessari lavori ripresa dell'intonaco e ripristini degli impianti.

La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle dotazioni impiantistiche presenti. A Tal proposito si fa presente che, al momento del sopralluogo, le utenze risultano staccate per il **Lotto 2**.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI

Gli immobili oggetto di perizia sono situati nel centro cittadino del comune di Bari. La struttura degli immobili facenti parte dei lotti individuati è del tipo intelaiato.

Nello specifico l'immobile del **Lotto 1** è contraddistinto dalle seguenti caratteristiche:

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "Consistenza dell'immobile".
- Strutture verticali: struttura intelaiata mista.
- Pareti esterne: intonacate a civile;
- Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate, in parte con controparete in cartongesso;
- Pavimentazione interna: laminato e gres;
- Wc: pavimento e rivestimento in ceramica. Il bagno è dotato di lavabo, wc e doccia. Impianto idrico funzionante.
- Infissi interni: porte in legno a battente.
- Infissi esterni: alluminio con apertura vasistas e grate di protezione.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante funzionanti al momento del sopralluogo. Si rileva la presenza di split di climatizzazione con macchine esterne, posizionate sul vano sopraporta di ingresso al piano terra. L'ingresso al piano terra presenta vetrata con porta a telaio in alluminio e vetro antisfondamento.

L'immobile del **Lotto 2** è contraddistinto dalle seguenti caratteristiche:

- Altezza interna utile immobile: 3,43 m strutturali; 2,80 m in presenza di controsoffitto.
- Strutture verticali: struttura intelaiata mista.
- Pareti esterne: intonacate a civile;





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate, in parte con controparete in cartongesso;
- Pavimentazione interna: laminato;
- Wc: pavimento e rivestimento in ceramica. Il bagno principale è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; il bagno di servizio è dotato di lavabo, lavatoio e wc, inoltre è presente uno scaldabagno.
- Infissi interni: porte in legno a battente, porta di ingresso metallica blindata.
- Infissi esterni: alluminio con apertura vasistas.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante non funzionanti al momento del sopralluogo. Si rileva la presenza di split di climatizzazione con canalizzazioni in controsoffitto. Nelle aree controsoffittate sono dislocati faretto per l'illuminazione. L'ingresso al locale avviene al piano terra, da portone e scala condominiale. Il locale è dotato di videocitofono. L'immobile è dotato di ascensore.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'attestato di prestazione energetica, va specificato quanto segue.

Al momento del sopralluogo e dai documenti reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, i locali risultano accatastati in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).

Il DM 26/6/2015 ha introdotto tra le tipologie di immobili che possono essere **esclusi dall'APE**:

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali i **depositi**, fatto salvo le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (le parti ad ufficio vanno quindi dotate di **APE**).

Entrambi gli immobili (Lotto 1 e 2) sono dotati di impianti di climatizzazione a split, e privi di impianto di riscaldamento e di corpi scaldanti, risultano assenti anche le eventuali predisposizioni.

Il lotto 1, al momento del sopralluogo ospita un'attività di consulenza al pubblico, con locale adibito ad uffici nonostante tale destinazione d'uso non sia quella riportata in atti, quindi non è compatibile con la destinazione d'uso propria dell'immobile; pertanto ai fini della vendita tale immobile è stato considerato con la destinazione catastale C/2 come da visura allegata.

In base alle considerazioni di cui sopra, la redazione dell'attestato di prestazione energetica, risulta non necessaria.





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'immobile risale al 1960. L'intero edificio è privo di agibilità.

Lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo effettuato, come si evince dalla documentazione fotografica ivi allegata, presuppone che lo stesso abbia bisogno di opere di manutenzione ordinaria. A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico del Comune di Bari, l'immobile periziato risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n.291 del 21/10/1960;
- Licenza di costruzione in variante n.1470 del 09/12/1960;

Per quanto concerne il confronto tra le pratiche edilizie menzionate e la situazione rilevata, si riscontrano le seguenti difformità edilizie.

Va prima di tutto evidenziato che stante la situazione progettuale riportata nelle pratiche edilizie sopra citate, originariamente il piano seminterrato era costituito da tre diversi locali con accesso dal vano scala condominiale ubicato al numero civico 3 di Via E. Carafa. Con molta probabilità tale conformazione del piano seminterrato non è mai stata realizzata e l'intero seminterrato è stato da sempre costituito da un unico grande locale deposito. Soltanto nel 2006, come attestato dalla visura storica per immobile e dalla planimetria catastale reperita e ivi allegata, la proprietà ha deciso di frazionare, senza alcun titolo edilizio, l'unico deposito ubicato al piano seminterrato e dividerlo in due subalterni diversi che hanno quindi originato gli attuali immobili pignorati. In conseguenza al frazionamento eseguito, è ovviamente stata rilevata una diversa conformazione degli ambienti interni rispetto a quanto riportato nel progetto dell'epoca.

E' inoltre individuabile una diversa sagoma del piano seminterrato che ha comportato un piccolo aumento di volumetria lungo il prospetto interno dell'edificio.

Per quanto concerne inoltre l'immobile di cui al foglio 109, particella 41, sub 19, va inoltre specificato che, a differenza di quanto graficizzato nel progetto di variante sopra riportato (accesso al piano seminterrato unicamente consentito dal vano scala condominiale), l'ingresso all'immobile avviene direttamente su strada dal numero civico n. 1 di via E. Carafa. Tale difformità con molta probabilità non è imputabile all'esecutato, ma, vista anche la conformazione interna dell'immobile in oggetto, si è verificata contestualmente alla realizzazione dell'intero edificio (situazione questa che ha anche comportato una diversa conformazione del piano rialzato). A dimostrazione di quanto detto si rimanda alla comparazione delle foto eseguite durante il sopralluogo con i prospetti riportati nelle pratiche di cui sopra.





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile n.1 (LOTTO 1) oggetto della procedura è attualmente occupato. In data 01/04/2015 è stato stipulato contratto di locazione ad uso deposito, avente scadenza il 31/03/2021, come da copia riportata negli allegati.

L'immobile n.2 (LOTTO 2) oggetto della procedura è attualmente inoccupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Entrambi gli immobili sono pervenuti al pignorato attraverso i seguenti atti:

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 19/11/1997 al 17/02/2005	(proprietà 1/2)	SENTENZA PER DIVISIONE			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
	(proprietà 1/2)	Tribunale di Bari	19/11/1997	4544	
	TIPO CATASTO	TRASCRIZIONE			
	Fabbricati	PRESSO Bari	DATA 12/12/1997	REG. GEN. 39599	REG. PART. 29270
Dal 17/02/2005 ad oggi	(proprietà 1/1;	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	N°	VOLUME
	Teresa Castellaneta	17/02/2005	33827		
	TIPO CATASTO	TRASCRIZIONE			
	Fabbricati	PRESSO Bari	DATA 05/03/2005	REG. GEN. 10973	REG. PART. 7086

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- 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 alla data del pignoramento.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contro il sig. l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal Notaio Paola Pifano il 31/01/2012 n. Rep.932.
Iscritta presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Bari il 10/02/2012 Reg. Gen. N.5349 Reg. Part. N.618.
A favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. – con sede in NAPOLI.
Contro i sig.ri (debitore ipotecario) e in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE il 26/08/2019 Reg. Gen. N.39131 Reg. Part. N.28241.
A favore di ISP OBG S.R.L. – con sede in MILANO – in virtù di atto giudiziario dell'UNEP – Corte di appello di Bari del 30/07/2019, verbale di pignoramento immobili Rep.7659.
Contro il sig.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per quanto concerne i vincoli e gli oneri condominiali gravanti sull'immobile, il sottoscritto CTU ha contattato lo studio GESTICON di Addabbo G. e De Mita G. s.n.c., che gestisce il condominio relativo all'immobile sito in via Carafa n.3, di cui gli immobili fanno parte.





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Stante gli estratti conto al 31/01/2020 e il sollecito di pagamento inviato dall'amministratore di condominio il 09/01/2020, al sig. _____, l'esecutato risulta debitore di **€ 646,26**.

In allegato le comunicazioni dello studio GESTICON di Addabbo G. e De Mita G. s.n.c.

COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE

Dalla comparazione dello stato di fatto dell'immobile rilevato, con le planimetrie allegate alle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse difformità a livello edilizio, così come precedentemente indicato e come spiegato nelle tavole grafiche in allegato.

Prima di tutto è necessario sanare il frazionamento eseguito e la variazione del prospetto riscontrata in sede di sopralluogo. Per quanto riguarda la suddivisione dell'immobile originario in due subalterni diversi (originanti gli immobili pignorati), tale intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso (2006 stante la variazione catastale depositata), sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Non costituisce variazione essenziale rispetto al progetto approvato dall'ufficio tecnico comunale (non vi è aumento di carico urbanistico in quanto non c'è cambio di destinazione d'uso) e non incide sulle opere strutturali.

Relativamente alla variazione di prospetto, è presumibile che la facciata dell'edificio sia sempre stata quella fotografata durante il rilievo e che quindi la modifica della stessa sia stata effettuata contestualmente alla realizzazione dell'edificio negli anni 60. E' necessario comunque sanare tale difformità depositando **SCIA in sanatoria** con cui verrà dichiarato l'avvenuto frazionamento con opere dell'immobile al piano seminterrato (sanando al contempo anche tutte le tramezzature e opere realizzate per suddividere gli ambienti interni dei due subalterni pignorati) e la modifica del prospetto sopra descritta.

Per tale sanatoria sarà necessario pagare sanzione pecuniaria di **€ 516,00** che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia. Alla sanzione vanno sommati i diritti di segreteria da allegare alla pratica, che secondo quanto stabilito dal Comune di Bari, per la SCIA sono pari a **€ 115,00**. Inoltre va aggiunto il compenso professionale per la redazione della SCIA da parte di un professionista abilitato per un totale di **€ 2.000**. Trattandosi infine di un frazionamento con opere, deve essere quantificato e pagato il 5% del costo di costruzione delle opere realizzate, (Art.16 comma 8 del DPR 380/01) stimabile intorno a **€ 4.000**.

Successivamente si procederà con la variazione catastale dell'immobile, per un totale di **€ 1.000**, da consegnare all'ufficio tecnico comunale contestualmente alla segnalazione certificata di agibilità





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

(di cui l'intero immobile è sprovvisto) pari a **€ 500**. Entrambe le pratiche devono essere redatte da professionista abilitato, e ai suddetti importi vanno sommati **€ 50,00** per il deposito della variazione catastale, e i diritti di segreteria per la segnalazione certificata di agibilità, **€ 115,00**.

Per sanare quindi le difformità del primo lotto si stima un costo di circa **€ 8.296,00**.

In virtù delle difformità riscontrate, la sanatoria delle stesse deve essere eseguita in toto con un'unica pratica edilizia, in quanto è il frazionamento dell'immobile originario ubicato al piano seminterrato (eseguito senza pratica edilizia) che ha originato i due immobili oggetto di pignoramento. Ai fini della stima dei due lotti sarà quindi necessario procedere con la decurtazione dei costi in sanatoria totali per entrambi gli immobili.

Per quanto concerne la variazione di sagoma e l'aumento volumetrico già evidenziato nel paragrafo "Regolarità edilizia", la stessa non costituisce violazione edilizia in quanto, è contenuta entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo originario, stante l'esiguità della stessa rispetto all'intero volume edificato (art. 34bis del DPR 380/2001).





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

STIMA

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti, come precedentemente spiegato (vedi paragrafo "Consistenza dell'immobile"), così costituiti:

Il **LOTTO 1** è formato dai seguenti beni:

- **Immobile 1:** locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.

Al momento del sopralluogo l'immobile è concesso in locazione alla società GESTICON s.n.c..

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 dell'esecutato.

Il **LOTTO 2** è formato dai seguenti beni:

- **Immobile 2:** locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 20, via Ettore Carafa n.3, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 896,57.

Al momento del sopralluogo l'immobile è inoccupato. E' presente parte dell'arredo della vecchia attività ospitata.

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 dell'esecutato.

VALUTAZIONE LOTTO 1

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona B11 centrale – QUARTIERE CARRASSI (fonte Agenzia delle Entrate)
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 1.000,00 - max. €/mq 1.350,00





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

V_m = il valore del bene oggetto di stima

V_{ma} = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$ = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- K_e = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- K_i = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- K_t = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- K_p = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
K_e	0,35	0,175	0,33
K_i	0,25	0,125	0,18
K_t	0,25	0,125	0,21
K_p	0,15	0,075	0,12
	$\sum K_{max} = 1,00$	$\sum K_{min} = 0,5$	$\sum K = 0,84$

Il valore del bene da stimare vale il 84,0% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso discrete), della necessità di provvedere ad opere di manutenzione ordinaria, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

$$1.350,00 \text{ €/mq} \times 84,0\% = 1.134,00 \text{ €/mq}$$

Come da atto di pignoramento, la quota degli immobili oggetto di esecuzione, posta in vendita, è pari a 1/1.

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
Locale deposito a piano seminterrato (Fg 109 ptc 41 sub 19)	126,70	1.134,00	1/1	143.677,80





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)	143.677,80
---	-------------------

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 3,7 - max. €/mq 5,1

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE ($R_{L_{TOT}}$) (5,1 x 84,0% x 126,70 x 12)	6.513,40 €
PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE ($S_{\%}$)	30%
SPESE TOTALI ANNUE (S_{TOT})	1.954,00 €
REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO ($R_N = R_{L_{TOT}} - S_{TOT}$)	4.559,40 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)	3%
(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE ($V_N = R_N / r$)	151.980,00 €

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)	143.677,80 €
VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)	151.980,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	147.828,90 €

Il valore di mercato del **LOTTO 1** è di € 147.828,90.





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico: 147.828,90 € – 15% = 125.654,56 €

Va decurtato l'ammontare delle spese per la sanatoria così come riportate nel paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie" pari a 8.296 €.

125.654,56 € - 8.296,00 € = 117.358,56 €

Valore intero finale di stima: € 117.358,56

La quota in vendita ha il seguente valore stimato arrotondato pari a: **117.500,00 €**

VALUTAZIONE LOTTO 2

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

3. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona B11 centrale – QUARTIERE CARRASSI (fonte Agenzia delle Entrate)
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 1.000,00 - max. €/mq 1.350,00

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

V_m = il valore del bene oggetto di stima

V_{ma} = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$ = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- K_e = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- K_i = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- K_t = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- K_p = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
K_e	0,35	0,175	0,33
K_i	0,25	0,125	0,18
K_t	0,25	0,125	0,21
K_p	0,15	0,075	0,12
	$\Sigma K_{max} = 1,00$	$\Sigma K_{min} = 0,5$	$\Sigma K = 0,84$

Il valore del bene da stimare vale il 84,0% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso discrete), della necessità di provvedere ad opere di manutenzione ordinaria, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

$$1.350,00 \text{ €/mq} \times 84,0\% = 1.134,00 \text{ €/mq}$$

Come da atto di pignoramento, la quota degli immobili oggetto di esecuzione, posta in vendita, è pari a 1/1.

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
Locale deposito a piano seminterrato (Fg 109 ptc 41 sub 20)	155,90	1.134,00	1/1	176.790,60
(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)				176.790,60

4. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 3,7 - max. €/mq 5,1

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE ($R_{L_{TOT}}$) (5,1 x 84,0% x 155,90 x 12)	8.014,50 €
PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (S_v)	30%
SPESE TOTALI ANNUE (S_{TOT})	2.404,35 €
REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO ($R_v = R_{L_{TOT}} - S_{TOT}$)	5.610,15 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)	3%
(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE ($V_v = R_v / r$)	187.005,00 €

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)	176.790,60 €
VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)	187.005,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	181.897,80 €

Il valore di mercato del **LOTTO2** è di € 181.897,80.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico: 181.897,80 € - 15% = 154.613,13 €

Infine va decurtato l'ammontare delle spese per la sanatoria così come riportate nel paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie" pari a 8.296,00 €.

154.613,13 € - 8.296,00 € = 146.317,13 €

Valore intero finale di stima: € 146.317,13

La quota in vendita ha il seguente valore stimato arrotondato pari a: **146.500,00 €**





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

CONCLUSIONI

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al creditore ISP OBG s.r.l., in persona del procuratore dott.ssa Maria Fiore, rappresentata e difesa dall'Avv. Tommaso Ruccia a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore, Sig. a mezzo raccomandata A/R 1.

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

Bari, 03/09/2020

Arch. Maurizio Dalena





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

RIEPILOGO BANDI D'ASTA

LOTTO 1

- **Immobilabile 1:** locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.

L'immobile n.1 è costituito da un locale deposito riportato al catasto fabbricati del Comune di Bari, al foglio 109 particella 41 sub 19. L'immobile è accessibile da via Ettore Carafa n.1 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L'immobile è accatastato con categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3.

L'accesso all'immobile avviene tramite un locale di ingresso situato a piano terra (foto 1-2-3), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa), rispetto al filo facciata. Entrando si accede ad una scala, a rampa unica con pianerottolo di riposo, che conduce al piano seminterrato. Le stanze si articolano intorno ad un corridoio di disimpegno (foto 4-7-13-17), la prima di fronte alla scala di ingresso ospita un bagno, completo di doccia, lavabo, wc, areato con finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas e scaldabagno (foto 5); il finto pilastro in cartongesso che ospita la colonna montante presenta diverse rotture e il muro adiacente presenta segni di umidità da infiltrazione (foto 6), il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica.

Dal corridoio di disimpegno, sempre sulla destra, si accede alla prima stanza, anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), il muro a nord presenta una controparete in cartongesso, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro. L'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria. Proseguendo, dal corridoio di disimpegno si accede alla seconda stanza, più ampia (foto 10-11-12), anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), anche qui il muro a nord e parte di quello confinante con il vano scala condominiale, presenta una controparete in cartongesso; vicino alla porta di ingresso è presente un piccolo locale deposito, con porta. La pavimentazione è interamente in laminato effetto parquet chiaro.

In fondo al corridoio si accede alla terza stanza, illuminata ed aerata con finestrini alti, che si affacciano su via E. Carafa, dotati di infissi con apertura a vasistas, il muro controterra su via E. Carafa presenta una controparete in cartongesso, con scaffalatura incastonata (foto 13-14-15); la





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

pavimentazione è sempre in laminato, l'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria (foto16).

In adiacenza alla scala di ingresso al piano è presente una quarta stanza-deposito, priva di porta e non aerata (foto 17-18).

L'intero locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in parte a vista, essendo privo di controsoffittatura. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione, videosorveglianza all'ingresso e linea telefonica.

Sono presenti macchie di umidità nel locale bagno e la pavimentazione presenta in diversi punti deformazioni e distaccamenti dovuti all'umidità.

Il pavimento dell'ingresso e della scala è in marmo scuro con venature chiare (foto 3), il corridoio di disimpegno e tutte le stanze (tranne la prima) sono in laminato (foto 7-11-12-17-18), la prima stanza presenta pavimentazione in gres (foto 8-9), il bagno presenta piastrelle di ceramica (foto5). Tutte le superfici murarie sono intonacate e pitturate con diverse colorazioni.

Al momento del sopralluogo, come si evince dalle foto, il locale è occupato da arredi inerenti l'attività in esso svolta, ossia scaffali, scrivanie, tavoli e sedie, necessari all'attività svolta dal conduttore.

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

Prezzo base d'asta: € 117.500,00





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

LOTTO 2

- **Immobilabile 2:** locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 20, via Ettore Carafa n.3, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 896,57.

L'immobile n.2 è costituito da un locale deposito riportato al catasto fabbricati del Comune di Bari, al foglio 109 particella 41 sub 20. L'immobile è accessibile da via Ettore Carafa n.3 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L'immobile è accatastato in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3.

L'accesso all'immobile avviene tramite il portone condominiale al civico n.3, situato a piano rialzato (foto 1-2), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa), rispetto al filo facciata, con gradini di accesso. Entrando dal portone al civico n.3 si accede alla scala condominiale, a doppia rampa, che conduce al piano seminterrato (foto3-4). L'accesso al piano avviene da porta blindata metallica (foto 22-23-24), che conduce ad uno spazio di ingresso da cui si accede alle stanze (foto 25-26), in questo spazio di ingresso sono evidenti macchie di umidità di risalita e alcuni pannelli di controsoffittatura sono stati rimossi (foto 27-28).

La prima stanza cui si accede dall'ingresso è un ampio spazio illuminato ed aerato da finestre alte dotate di infissi in alluminio con apertura a vasistas; la stanza è quasi del tutto controsoffittata con quadrotti su struttura metallica, la fascia in prossimità delle finestre è lasciata priva di controsoffitto; il muro a sud, finestrato, che si affaccia su via E. Carafa, presenta una controparete in cartongesso con macchie di umidità in più punti; la pavimentazione è in laminato (foto 29-30-35). Si evidenziano, in molti punti dell'intero locale, distacco di intonaco e macchie di umidità (foto 30-31-34). E' presente sul lato nord una porta che conduce ad un piccolo deposito (foto 32-33).

Questa prima stanza permette di accedere attraverso una porta di comunicazione diretta (foto 35) alla stanza adiacente, anch'essa ampia e con caratteristiche del tutto simili alla prima. Lo spazio è illuminato ed aerato da finestre alte dotate di infissi in alluminio con apertura a vasistas; è quasi del tutto controsoffittata con quadrotti su struttura metallica, la fascia in prossimità delle finestre è lasciata priva di controsoffitto; il muro a sud, finestrato, che si affaccia su via E. Carafa, e quello ad ovest di confine con altra proprietà, presenta una controparete in cartongesso; la pavimentazione è in laminato (foto 36-37-38). Si evidenziano anche qui, in molti punti, distacco di intonaco e macchie di umidità di risalita sui muri perimetrali (foto 37-38). L'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria.





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Da questa seconda stanza, si accede ad uno spazio disimpegno, collegato anche all'ingresso, non finestrato pertanto privo di aerazione naturale, con pavimentazione in laminato, sul quale si affacciano due bagni, uno completo ed uno di servizio (foto 39-40-41); il livello di pavimentazione dei due bagni è sopraelevato rispetto all'intero locale. Il primo bagno sulla sinistra è completo di lavabo, doccia, wc, bidet; è illuminato ed aerato attraverso un finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas (foto 41-43-44), pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica. Il bagno di servizio è dotato di lavabo, wc, piccolo lavatoio e scaldabagno, anch'esso aerato ed illuminato attraverso un finestrino alto dotato di infisso con apertura a vasistas; le pareti e il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti al disopra del rivestimento mostrano notevoli macchie di umidità da infiltrazione (foto 41-42).

L'intero locale presenta una pavimentazione omogenea in laminato, fatta eccezione per i due bagni con pavimentazione in ceramica, i muri sono intonacati e pitturati con idropittura bianca e presentano in più punti macchie di umidità di risalita o da infiltrazione lungo il perimetro controterra; è presente controsoffittatura ispezionabile, a quadrotti su struttura metallica; gli infissi sono in alluminio con apertura a vasistas e vetri satinati.

Il locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in controsoffitto. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione a controsoffitto, illuminazione di sicurezza con lampade a parete, videocitofono collocato all'ingresso vicino la porta blindata, linea telefonica. L'impianto elettrico al momento del sopralluogo non era funzionante. Il contatore elettrico è posizionato nel vano scala all'ingresso del locale, in apposito armadietto a muro sottoscala (foto 45-46).

Al momento del sopralluogo, come si evince dalle foto, il locale è inoccupato.

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

Prezzo base d'asta: € 146.500,00





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 – PREZZO BASE D’ASTA: € 117.500,00

LOTTO 1 – LOCALE DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO			
UBICAZIONE	Bari – Via Ettore Carafa, 1		
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Deposito	SUPERFICIE	126,70 mq
DATI CATASTALI	Locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.		
STATO CONSERVATIVO	Discreto: necessari interventi di manutenzione ordinaria		
DESCRIZIONE	<p>L’immobile è costituito da un locale deposito accessibile da via Ettore Carafa n.1 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L’accesso all’immobile avviene tramite un locale di ingresso situato a piano terra (foto 1-2-3), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa), rispetto al filo facciata. Entrando si accede ad una scala, a rampa unica con pianerottolo di riposo, che conduce al piano seminterrato. Le stanze si articolano intorno ad un corridoio di disimpegno (foto 4-7-13-17), la prima di fronte alla scala di ingresso ospita un bagno, completo di doccia, lavabo, wc, areato con finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas e scaldabagno (foto 5); il finto pilastro in cartongesso che ospita la colonna montante presenta diverse rotture e il muro adiacente presenta segni di umidità da infiltrazione (foto 6), il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica.</p> <p>Dal corridoio di disimpegno, sempre sulla destra, si accede alla prima stanza, anch’essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), il muro a nord presenta una controparete in cartongesso, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro. L’ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell’aria.</p> <p>Proseguendo, dal corridoio di disimpegno si accede alla seconda stanza, più ampia (foto 10-11-12), anch’essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), anche qui il muro a nord e parte di quello confinante con il vano scala condominiale, presenta una controparete in cartongesso; vicino alla porta di ingresso è presente un piccolo locale deposito, con porta. La pavimentazione è interamente in laminato effetto parquet chiaro.</p>		





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

	<p>In fondo al corridoio si accede alla terza stanza, illuminata ed aerata con finestrini alti, che si affacciano su via E. Carafa, dotati di infissi con apertura a vasistas, il muro controterra su via E. Carafa presenta una controparete in cartongesso, con scaffalatura incastonata (foto 13-14-15); la pavimentazione è sempre in laminato, l'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria (foto16).</p> <p>In adiacenza alla scala di ingresso al piano è presente una quarta stanza-deposito, priva di porta e non aerata (foto 17-18).</p> <p>L'intero locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in parte a vista, essendo privo di controsoffittatura. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione, videosorveglianza all'ingresso e linea telefonica.</p> <p>Sono presenti macchie di umidità nel locale bagno e la pavimentazione presenta in diversi punti deformazioni e distaccamenti dovuti all'umidità.</p> <p>Il pavimento dell'ingresso e della scala è in marmo scuro con venature chiare (foto 3), il corridoio di disimpegno e tutte le stanze (tranne la prima) sono in laminato (foto 7-11-12-17-18), la prima stanza presenta pavimentazione in gres (foto 8-9), il bagno presenta piastrelle di ceramica (foto5). Tutte le superfici murarie sono intonacate e pitturate con diverse colorazioni.</p>
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

LOTTO 2 – PREZZO BASE D’ASTA: € 146.500,00

LOTTO 2 – LOCALE DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO			
UBICAZIONE	Bari – Via Ettore Carafa, 3		
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Locale deposito a piano seminterrato	SUPERFICIE	155,90 mq
DATI CATASTALI	Locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 20, via Ettore Carafa n.3, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 896,57.		
STATO CONSERVATIVO	Discreto: necessari interventi di manutenzione ordinaria, ripristini intonaco e pitturazioni là dove presenti problemi di umidità		
DESCRIZIONE	<p>L’immobile è costituito da un locale deposito accessibile da via Ettore Carafa n.3 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L’accesso all’immobile avviene tramite il portone condominiale, situato a piano rialzato (foto 1-2), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa), rispetto al filo facciata, con gradini di accesso. Entrando dal portone al civico n.3 si accede alla scala condominiale, a doppia rampa, che conduce al piano seminterrato (foto3-4). L’accesso al piano avviene da porta blindata metallica (foto 22-23-24), che conduce ad uno spazio di ingresso da cui si accede alle stanze (foto 25-26), in questo spazio di ingresso sono evidenti macchie di umidità di risalita e alcuni pannelli di controsoffittatura sono stati rimossi (foto 27-28).</p> <p>La prima stanza cui si accede dall’ingresso è un ampio spazio illuminato ed aerato da finestre alte dotate di infissi in alluminio con apertura a vasistas; la stanza è quasi del tutto controsoffittata con quadrotti su struttura metallica, la fascia in prossimità delle finestrate è lasciata priva di controsoffitto; il muro a sud, finestrato, che si affaccia su via E. Carafa, presenta una controparete in cartongesso con macchie di umidità in più punti; la pavimentazione è in laminato (foto 29-30-35). Si evidenziano, in molti punti dell’intero locale, distacco di intonaco e macchie di umidità (foto 30-31-34). E’ presente sul lato nord una porta che conduce ad un piccolo deposito (foto 32-33).</p> <p>Questa prima stanza permette di accedere attraverso una porta di comunicazione diretta (foto 35) alla stanza adiacente, anch’essa ampia e con caratteristiche del tutto simili alla prima. Lo spazio è illuminato ed aerato da finestre alte dotate di infissi in alluminio con apertura a vasistas; è quasi del tutto controsoffittata con quadrotti su struttura metallica, la fascia in prossimità delle finestrate è lasciata priva di controsoffitto; il muro a sud, finestrato, che si affaccia su via E. Carafa, e quello ad ovest di confine con altra proprietà, presenta una controparete in cartongesso; la pavimentazione è in laminato (foto 36-37-38). Si evidenziano anche qui, in molti punti, distacco di intonaco e macchie di umidità di risalita sui</p>		





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

muri perimetrali (foto 37-38). L'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria.

Da questa seconda stanza, si accede ad uno spazio disimpegno, collegato anche all'ingresso, non finestrato pertanto privo di aerazione naturale, con pavimentazione in laminato, sul quale si affacciano due bagni, uno completo ed uno di servizio (foto 39-40-41); il livello di pavimentazione dei due bagni è sopraelevato rispetto all'intero locale. Il primo bagno sulla sinistra è completo di lavabo, doccia, wc, bidet; è illuminato ed aerato attraverso un finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas (foto 41-43-44), pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica. Il bagno di servizio è dotato di lavabo, wc, piccolo lavatoio e scaldabagno, anch'esso aerato ed illuminato attraverso un finestrino alto dotato di infisso con apertura a vasistas; le pareti e il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti al disopra del rivestimento mostrano notevoli macchie di umidità da infiltrazione (foto 41-42).

L'intero locale presenta una pavimentazione omogenea in laminato, fatta eccezione per i due bagni con pavimentazione in ceramica, i muri sono intonacati e pitturati con idropittura bianca e presentano in più punti macchie di umidità di risalita o da infiltrazione lungo il perimetro controterra; è presente controsoffittatura ispezionabile, a quadrotti su struttura metallica; gli infissi sono in alluminio con apertura a vasistas e vetri satinati.

Il locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in controsoffitto. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione a controsoffitto, illuminazione di sicurezza con lampade a parete, videocitofono collocato all'ingresso vicino la porta blindata, linea telefonica. L'impianto elettrico al momento del sopralluogo non era funzionante. Il contatore elettrico è posizionato nel vano scala all'ingresso del locale, in apposito armadietto a muro sottoscala (foto 45-46).

**VENDITA SOGGETTA
AD IVA**

NO





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal Notaio Paola Pifano il 31/01/2012 n. Rep.932.
Iscritta presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Bari il 10/02/2012 Reg. Gen. N.5349 Reg. Part. N.618.
A favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. – con sede in NAPOLI.
Contro i sig.ri (debitore ipotecario) e in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE il 26/08/2019 Reg. Gen. N.39131 Reg. Part. N.28241.
A favore di ISP OBG S.R.L. – con sede in MILANO – in virtù di atto giudiziario dell'UNEP – Corte di appello di Bari del 30/07/2019, verbale di pignoramento immobili Rep.7659.
Contro il sig. .





Arch. Maurizio Dalena
Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

ALLEGATI

- Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico del 06/12/2019.
- Comunicazioni.
- Verbale di sopralluogo n. 1 del 17/12/2019.
- Atto di compravendita del 17/02/2005.
- Contratto di locazione del 01/04/2015.
- Licenza di costruzione n.291 del 21/10/1960;
- Licenza di costruzione in variante n.1470 del 09/12/1960;
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Rilievo metrico dell'attuale stato dei luoghi.
- Visura storica per immobile.
- Valori o.m.i.

Bari, 03/09/2020

Arch. Maurizio Dalena

