
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Alberga Francesco Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 666/2017 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	21



Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 666/2017 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 33.158,70	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.440,25	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano Terra.....	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano S1	27



INCARICO

All'udienza del 18/10/2017, il sottoscritto Ing. Alberga Francesco Luigi, con studio in Piazza Umberto I, 2 - 70020 - Bitritto (BA), email ing.francescoalberga@gmail.com, PEC francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2017 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 Indipendenza 50, piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano Terra

DESCRIZIONE

Il LOTTO 1 consiste in un appartamento posto a Piano Terra, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo.

Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.la 934 sub.2.

L'immobile di cui trattasi risulta un appartamento facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Lo stesso immobile presenta facciate in discreto stato manutentivo e risulta costituito di ingresso-cucina, soggiorno e camera da letto oltre che servizio igienico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al sig. **** Omissis ****, l'immobile oggetto di stima risulta pervenuto in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed infine con atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte dell'esecutato.

Si precisa che allo stato attuale, in atti presenti presso l'Agenzia del Territorio, la situazione risulta difforme, come da visura catastale storica aggiornata allegata alla presente perizia, e pertanto necessita di opportuno allineamento catastale, in quanto non risultano aggiornati i dati relativi alla successione della Sig.ra **** Omissis **** e relativi alla perdita di diritto di accettare l'eredità da parte del Sig. **** Omissis ****.

CONFINI



L'immobile oggetto di stima confina a Nord con il vano scala condominiale, mentre a Sud, ad Ovest ed ad Est con altre proprietà, ricadenti in altri fabbricati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,50 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,80 m	Terra
Balcone scoperto	1,75 mq	1,75 mq	0,25	0,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				45,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	934	2		A5	7	2	42	185,92	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, con difformità riscontrate nella distribuzione degli spazi interni. Infatti l'ingresso della planimetria catastale risulta in realtà suddiviso in due vani tramite un tramezzo centrale, inoltre si rileva la presenza di un bagno non indicato nella planimetria catastale.

A seguito di modifiche degli spazi interni, risulta pertanto necessario un aggiornamento della planimetria catastale a mezzo DOCFA per variazione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Al sig. **** Omissis ****, l'immobile oggetto di stima risulta pervenuto in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed infine con atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte dell'esecutato.



Si precisa che allo stato attuale, in atti presenti presso l'Agenzia del Territorio, la situazione risulta difforme, come da visura catastale storica aggiornata allegata alla presente perizia, e pertanto necessita di opportuno allineamento catastale, in quanto non risultano aggiornati i dati relativi alla successione della Sig.ra **** Omissis **** e relativi alla perdita di diritto di accettare l'eredità da parte del Sig.**** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un piccolo condominio, il quale si presenta in discrete condizioni manutentive. Tali condizioni si confermano anche per i paramenti murari ed i soffitti dell'immobile oggetto di stima. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici non si è potuto verificare il funzionamento di alcuno degli impianti vista l'assenza dell'allaccio elettrico.

PARTI COMUNI

Nell'intero contesto condominiale le zone comuni utilizzate dall'immobile oggetto di stima risultano essere l'androne di ingresso ed il vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto 1 si sviluppa interamente al Piano Terra, con unico accesso dall'androne condominiale affacciante su Via Indipendenza n. 50. L'immobile risulta inserito in un antico fabbricato al quale si accede attraverso un androne condominiale, all'appartamento in oggetto. Tutto lo stabile risulta realizzato in muratura portante ed in particolare l'appartamento risulta costituito al suo interno da ingresso-cucina, soggiorno e camera da letto, con annesso bagno, oltre ad un piccolo balcone affacciante sul cortile condominiale. Si precisa che l'appartamento non possiede affacci all'esterno del fabbricato, bensì, gli unici affacci risultano essere su di un piccolo cortile condominiale.

La pavimentazione dell'immobile in oggetto risulta essere in ceramica, mentre le pareti risultano essere con finitura intonacata liscia, ad eccezione dei rivestimenti del bagno in gres. Gli infissi presenti sono in alluminio, di fattura economica.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia a 220 volt del quale non è stato possibile riscontrare il corretto funzionamento data la mancanza di allacci, ed inoltre da esame visivo si riscontra la non conformità dell'impianto alle vigenti normative, e per tali ragioni non risulta altresì alcuna dichiarazione riguardo tale impianto;
- Impianto idrico e fognario;
- Impianto citofonico;
- Impianto di climatizzazione nella sola camera da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile durante il sopralluogo è risultato non occupato, e privo di allaccio elettrico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1983 al 04/06/2004	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Cesare Cerasi	19/12/1983	15697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1984	455	411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2004 al 18/06/2011	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Magarelli Corrado	04/06/2004	163934	29524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/06/2004	29399	20033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2011 al 11/09/2017	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/01/2012	2931	2268
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Bari il 08/06/2004
Reg. gen. 29400 - Reg. part. 6441
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 07/08/2017
Reg. gen. 34557 - Reg. part. 24526
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto, ad esclusione di una pratica di sopraelevazione relativa ai piani superiori risalente agli anni '60, ma in alcun modo relativa all'immobile oggetto di perizia.

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.



In seguito ad attenta analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, con difformità riscontrate all'interno dell'immobile. Infatti si riscontra una disposizione delle tramezzature interne diversa rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale risalente al 1940 presente in atti. Infatti allo stato dei luoghi si è riscontrata la presenza di n° 3 vani adibiti rispettivamente a cucina, soggiorno e letto, oltre che un piccolo servizio igienico completo di tutti i sanitari, mentre nella planimetria catastale si riscontra al presenza di soli n° 2 vani e priva di WC. Si precisa infine l'assenza del balcone nella stessa planimetria, oltre che l'assenza di alcune finestre di affaccio sull'androne condominiale, presumibilmente per mero errore di compilazione della planimetria. Gli illeciti riscontrati risulterebbero facilmente sanabili attraverso pratica edilizia a Santoria mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva per realizzazione di opere interne. Il costo presunto per tale procedura si può quantificare pari a circa € 3000,00 divisi tra € 1000,00 per il pagamento della sanzione pecuniaria prevista, e pari ed € 2000,00 per onorari tecnici e spese di presentazione pratica ed variazione catastale a mezzo DOCFA. Tale procedura urbanistica, si precisa che non andrebbe a sanare in alcun modo l'attuale destinazione dei vani, in quanto risulta che il vano soggiorno non può essere adibito a tale destinazione in quanto privo di apertura verso l'esterno utile al corretto rapporto aereo-illuminometrico, e pertanto non utilizzabile a tale scopo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile avere alcun riscontro su eventuali pendenze condominiali, in quanto all'interno dello stabile nessuno ha saputo fornire notizie relative alla presenza di un amministratore di condominio o persona di riferimento addetta alla gestione di eventuali ripoarti condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano S1

DESCRIZIONE

Il LOTTO 2 consiste in un locale deposito con annesso vano ad uso abitativo, come da planimetria allegata al Piano Seminterrato, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo.

Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.la 934 sub.7 e sub. 8.

L'immobile di cui trattasi risulta un deposito con annesso vano ad uso abitativo facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Il lotto 2 risulta costituito da due vani individuati separatamente in catasto, con due distinti subalterni e distinti destinazioni d'uso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al sig. **** Omissis ****, l'immobile oggetto di stima risulta pervenuto in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed infine con atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte dell'esecutato.

Si precisa che allo stato attuale, in atti presenti presso l'Agenzia del Territorio, la situazione risulta difforme, come da visura catastale storica aggiornata allegata alla presente perizia, e pertanto necessita di opportuno allineamento catastale, in quanto non risultano aggiornati i dati relativi alla successione della Sig.ra **** Omissis **** e relativi alla perdita di diritto di accettare l'eredità da parte del Sig. **** Omissis ****.

CONFINI



L'immobile oggetto di stima confina a Nord con un piccolo cortile condominiale, mentre a Sud, ad Ovest ed ad Est con altre proprietà o con murature controterra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	37,50 mq	43,25 mq	1,00	43,25 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				43,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	934	7		A5	4	1	44	54,23	S1	
	25	934	8		C2	1		12	56,4	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, con difformità riscontrata nella zona di ingresso al locale, in cui è stata realizzata una tramezzatura antistante a quella di ingresso, all'interno del cortile condominiale.

Inoltre si riscontra l'assenza in banca dati della planimetria relativa al Sub. 8. Ma a seguito di opportuna richiesta di accesso agli atti da parte del sottoscritto risulterebbe che la stessa planimetria attualmente in atti relativa al Sub. 7 racchiuda al suo interno altresì il Sub. 8, in quanto a seguito di frazionamento con cambio d'uso dell'unità immobiliare precedentemente individuata al Sub. 3, quest'ultima ha generato i due immobili di cui in precedenza. Tale riscontro è stato ritrovato nel fascicolo relativo a tali subalterni di cui si allega copia. Al fine di aggiornare le planimetrie si renderebbe necessario un aggiornamento delle stesse planimetrie catastali. Tale procedura però andrebbe in contrasto con l'impossibilità di dividere fisicamente le due unità catastali caratterizzate dall'aver il medesimo accesso. Pertanto a parere dello scrivente le due unità andrebbero fuse in un'unica unità immobiliare avente destinazione d'uso deposito, visto altresì il livello di piano ricadente all'interrato e pertanto non adibibile a unità ad uso abitativo.



PRECISAZIONI

Al sig. **** Omissis ****, l'immobile oggetto di stima risulta pervenuto in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed infine con atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte dell'esecutato.

Si precisa che allo stato attuale, in atti presenti presso l'Agenzia del Territorio, la situazione risulta difforme, come da visura catastale storica aggiornata allegata alla presente perizia, e pertanto necessita di opportuno allineamento catastale, in quanto non risultano aggiornati i dati relativi alla successione della Sig.ra **** Omissis **** e relativi alla perdita di diritto di accettare l'eredità da parte del Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in cattivo stato manutentivo con paramenti murari interni, pavimentazioni e soffitti interessati da gravi fenomeni di risalita capillare. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici non si è potuto verificare il funzionamento di alcuno degli impianti vista l'assenza dell'allaccio elettrico. Ma ad ogni modo lo stesso risulta di vetusta realizzazione e pertanto certamente non conforme alle vigenti normative.

PARTI COMUNI

Nell'intero contesto condominiale le zone comuni utilizzate dall'immobile oggetto di stima risultano essere l'androne di ingresso, il vano scala ed il piccolo cortile condominiale antistante l'ingresso alle unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto 2 si sviluppa interamente al Piano Seminterrato, con unico accesso dal cortile condominiale al quale si accede da androne altresì condominiale con accesso su Via Indipendenza n. 50. L'immobile risulta inserito in un antico fabbricato realizzato in muratura portante e risulta costituito 2 vani suddivisi da un tramezzo muratura portante nel quale è presente il varco di accesso all'unità immobiliare adibita attualmente ad abitazione.

La pavimentazione dell'immobile in oggetto risulta essere in cemento, mentre le pareti risultano essere scialbate a calce con superfici notevolmente ammalorate. L'immobile è dotato di una piccola finestra con affaccio sul vano scala.

A livello impiantistico l'immobile è dotato di solo impianto elettrico, del quale non è stato possibile riscontrare il corretto funzionamento data la mancanza di allacci, ed inoltre da esame visivo si riscontra la non conformità dell'impianto alle vigenti normative, e per tali ragioni non risulta altresì alcuna dichiarazione riguardo tale impianto;

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile durante il sopralluogo è risultato non occupato e privo di allaccio elettrico, ma si riscontra la presenza di arredi e oggetti vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1983 al 04/06/2004	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Cesare Cerasi	19/12/1983	15697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1984	455	411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2004 al 18/06/2011	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Magarelli Corrado	04/06/2004	163934	29524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/06/2004	29399	20033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2011 al 11/09/2017	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/01/2012	2931	2268
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Bari il 08/06/2004
Reg. gen. 29400 - Reg. part. 6441
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 07/08/2017
Reg. gen. 34557 - Reg. part. 24526
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto, ad esclusione di una pratica di sopraelevazione relativa ai piani superiori risalente agli anni '60, ma in alcun modo relativa all'immobile oggetto di perizia oltre ad una pratica di frazionamento presente in catasto e risalente al '68.

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.

In seguito ad attenta analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, con difformità riscontrate relativa alla sola realizzazione di due piccoli tramezzi antistanti la zona di ingresso al locale. Tale illecito andrebbe demolito a fronte di una spesa quantificabile pari ad € 500,00. Mentre per quanto riguarda la fusione con cambio d'uso dei locali in oggetto dovrebbe essere facilmente attuabile attraverso pratica edilizia del tipo Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per fusione e cambio d'uso, e successivamente tale situazione andrebbe aggiornata altresì presso l'Agenzia del Territorio. Il costo presunto per tale procedura si può quantificare pari a circa € 1500,00 per onorari tecnici e spese di presentazione pratica ed variazione catastale a mezzo DOCFA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile avere alcun riscontro su eventuali pendenze condominiali, in quanto all'interno dello stabile nessuno ha saputo fornire notizie relative alla presenza di un amministratore di condominio o persona di riferimento addetta alla gestione di eventuali riparti condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano Terra
Il LOTTO 1 consiste in un appartamento posto a Piano Terra, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo. Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.lla 934 sub.2. L'immobile di cui trattasi risulta un appartamento facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Lo stesso immobile presenta facciate in discreto stato manutentivo e risulta costituito di ingresso-cucina, soggiorno e camera da letto oltre che servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 934, Sub. 2, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.010,24
È stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:
- Indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili in vendita a Bari quartiere Libertà zona Via P. Amedeo ang. Via Indipendenza, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità dell'immobile interessato.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al primo semestre del 2017 per immobili ubicati nella medesima zona, contestualizzando tali stime agli immobili oggetto di valutazione. Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento, ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata. E' opportuno sottolineare che valori attribuiti al lotto tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (residenza, magazzino,...), la composizione e disposizione degli ambienti



interni, la presenza di balconi o lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate), livelli di rumorosità diurna e notturna, e la possibilità di parcheggiare nella zona.

Alla stregua di quanto enunciato, e valutata la categoria catastale di assegnazione dell'immobile, questa può essere considerata una abitazione di tipo economico per cui è possibile assegnare un costo unitario ed in linea con quanto rilevato attraverso le stime pari ad € 1250.00/M2, ossia assegnando allo stesso immobile, secondo la Tabella OMI soprariportata una valutazione minima per quel che riguarda immobili di tipo economico, visto altresì lo stato manutentivo e la dotazione impiantistica. Mentre interpellate diverse agenzie immobiliari sul territorio e valutati annunci di vendita di immobili presenti nella zona, i prezzi medi di vendita per abitazioni di aventi caratteristiche similari, si attesterebbero intorno ad € 785,00/M2. Pertanto il sottoscritto, considerato il contesto urbano dell'immobile, valutatene le condizioni, considerata la disposizione planimetrica e lo scarso rapporto aero illuminante dell'immobile, gli affacci e l'esposizione secondaria, analizzata la dotazione impiantistica, analizzato lo stato di occupazione dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione, e tutti gli aspetti determinanti ai fini valutativi compresi gli oneri di adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento, ritiene lecito attribuire la quotazione media di €/m2 1010,00. A tale prezzo si intende attribuire un abbattimento del 15% a causa delle spese relative di sanatoria urbanistico-catastale. Per tale ragione si giunge ad un prezzo pari ad € 858,50 m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano Terra	45,44 mq	858,50 €/mq	€ 39.010,24	100,00	€ 39.010,24
Valore di stima:					€ 39.010,24

Valore di stima: € 39.010,24

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 33.158,70

Al valore di mercato di € 39.010,24 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% pari ad € 5.851,54, in considerazione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, e dell'assenza di



garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato del lato dell'offerta.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano S1
Il LOTTO 2 consiste in un locale deposito con annesso vano ad uso abitativo, come da planimetria allegata al Piano Seminterrato, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo. Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.lla 934 sub.7 e sub. 8. L'immobile di cui trattasi risulta un deposito con annesso vano ad uso abitativo facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Il lotto 2 risulta costituito da due vani individuati separatamente in catasto, con due distinti subalterni e distinti destinazioni d'uso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 934, Sub. 7, Categoria A5 - Fg. 25, Part. 934, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.165,00
È stata fatta una ricerca effettuando delle indagini presso l' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.
Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.
Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro dell'unità immobiliare, e tenuto conto dei valori accertati attraverso:
- Indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili in vendita a Bari quartiere Libertà zona Via P. Amedeo ang. Via Indipendenza, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità dell'immobile interessato aventi però destinazione d'uso magazzino;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al primo semestre del 2017 per immobili ubicati nella medesima zona, contestualizzando tali stime agli immobili oggetto di valutazione.
Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento, ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.
E' opportuno sottolineare inoltre che la destinazione d'uso deposito del locale oggetto di stima, risulta diversa dalla destinazione presente in Banca dati dell'OMI.
Infatti l'unica destinazione d'uso simile a quella a deposito risulta la tipologia "magazzino" la quale risulta però una categoria ad ogni modo avente una valutazione maggiore rispetto a quella ad uso deposito, ma risulta altresì l'unica più simile come valori attribuibili tenendo conto dei fattori intrinseci quali la composizione e disposizione degli ambienti interni, lo stato e le caratteristiche dei locali, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla scarsa superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti pressochè inesistente e dei fattori estrinseci rappresentati dalla posizione e la possibilità di parcheggiare nella zona.



Alla stregua di quanto enunciato, e valutata la categoria catastale di assegnazione dell'immobile, questa può essere considerata un deposito per cui è possibile assegnare un costo unitario ed in linea con quanto rilevato attraverso le stime per i magazzini i quali in condizioni normali vanno da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € 1.100,00. Assegnando allo stesso immobile, secondo la Tabella una valutazione minima viste le condizioni a cui si attribuisce un abbattimento del 30% dovuto alle spese relative agli oneri di abbattimento del tramezzo antistante l'ingresso, oltre che spese di regolarizzazione urbanistico-catastale Mentre interpellate diverse agenzie immobiliari sul territorio e valutati annunci di vendita di immobili presenti nella zona, i prezzi medi di vendita per immobili aventi caratteristiche simili, si attesterebbero intorno ad € 400,00/M2. Pertanto il sottoscritto, considerato il contesto urbano dell'immobile, valutatene le condizioni, considerata la disposizione planimetrica e lo scarso rapporto aero illuminante dell'immobile, la mancanza di affacci e l'esposizione secondaria, analizzata la dotazione impiantistica, analizzato lo stato di occupazione dell' immobile, lo stato di manutenzione e conservazione, e tutti gli aspetti determinanti ai fini valutativi compresi gli oneri di adeguamenti dell'impianto elettrico ritiene lecito attribuire la quotazione media di €/m2 420,00 per tali immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano S1	43,25 mq	420,00 €/mq	€ 18.165,00	100,00	€ 18.165,00
				Valore di stima:	€ 18.165,00

Valore di stima: € 18.165,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 15.440,25

Al valore di mercato di € 18.165,00 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% pari ad € 2.724,75, in considerazione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, e dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato del lato dell'offerta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al sig. **** Omissis ****, gli immobili oggetto di stima risultano pervenuti in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed in parte per successione, a seguito della morte di **** Omissis ****, ed infine con atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte dell'esecutato.



Si precisa che allo stato attuale, in atti presenti presso l'Agenzia del Territorio, la situazione risulta difforme, come da visure catastali storiche aggiornate allegate alla presente perizia, e pertanto tale situazione, necessita di opportuno allineamento catastale, in quanto non risultano aggiornati i dati relativi alla successione della Sig.ra **** Omissis **** e relativi alla perdita di diritto di accettare l'eredità da parte del Sig. **** Omissis ****.

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.

Bitritto, li 01/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Alberga Francesco Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° Comunicazione Op Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2° Comunicazione Op Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo Planimetrie
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Lotto 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Lotto 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso Atti Agenzia del Territorio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie Lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - Foto - Lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - Foto - Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Stato Luoghi Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Stato Luoghi Lotto 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano Terra
Il LOTTO 1 consiste in un appartamento posto a Piano Terra, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo. Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.lla 934 sub.2. L'immobile di cui trattasi risulta un appartamento facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Lo stesso immobile presenta facciate in discreto stato manutentivo e risulta costituito di ingresso-cucina, soggiorno e camera da letto oltre che servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 934, Sub. 2, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 33.158,70

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano S1
Il LOTTO 2 consiste in un locale deposito con annesso vano ad uso abitativo, come da planimetria allegata al Piano Seminterrato, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo. Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.lla 934 sub.7 e sub. 8. L'immobile di cui trattasi risulta un deposito con annesso vano ad uso abitativo facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Il lotto 2 risulta costituito da due vani individuati separatamente in catasto, con due distinti subalterni e distinti destinazioni d'uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 934, Sub. 7, Categoria A5 - Fg. 25, Part. 934, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 15.440,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 666/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.158,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 934, Sub. 2, Categoria A5	Superficie	45,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un piccolo condominio, il quale si presenta in discrete condizioni manutentive. Tali condizioni si confermano anche per i paramenti murari ed i soffitti dell'immobile oggetto di stima. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici non si è potuto verificare il funzionamento di alcuno degli impianti vista l'assenza dell' allaccio elettrico.		
Descrizione:	Il LOTTO 1 consiste in un appartamento posto a Piano Terra, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo. Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.lla 934 sub.2. L'immobile di cui trattasi risulta un appartamento facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Lo stesso immobile presenta facciate in discreto stato manutentivo e risulta costituito di ingresso-cucina, soggiorno e camera da letto oltre che servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.440,25

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Indipendenza 50, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 934, Sub. 7, Categoria A5 - Fg. 25, Part. 934, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	43,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta in cattivo stato manutentivo con paramenti murari interni, pavimentazioni e soffitti interessati da gravi fenomeni di risalita capillare. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici non si è potuto verificare il funzionamento di alcuno degli impianti vista l'assenza dell' allaccio elettrico. Ma ad ogni modo lo stesso risulta di vetusta realizzazione e pertanto certamente non conforme alle vigenti normative.		
Descrizione:	Il LOTTO 2 consiste in un locale deposito con annesso vano ad uso abitativo, come da planimetria allegata al Piano Seminterrato, sito nel Comune di Bari al quartiere Libertà, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, e precisamente alla Via Indipendenza 50 nei pressi di Via Brigata Regina, la quale risulta una delle arterie principali del capoluogo. Lo stesso risulta individuato in Catasto Urbano al Fg. 25 P.lla 934 sub.7 e sub. 8. L'immobile di cui trattasi risulta un deposito con annesso vano ad uso abitativo facente parte di un antico fabbricato, il quale presenta un unico accesso lungo Via Indipendenza dal n° 50, con		



	esposizione ad Ovest. Gli altri prospetti sono invece confinanti con altri immobili. Il lotto 2 risulta costituito da due vani individuati separatamente in catasto, con due distinti subalterni e distinti destinazioni d'uso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA INDIPENDENZA 50, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 07/08/2017
Reg. gen. 34557 - Reg. part. 24526
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA INDIPENDENZA 50, PIANO S1

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 07/08/2017
Reg. gen. 34557 - Reg. part. 24526
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

