

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

II^A SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 473/2017 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa ASSUNTA NAPOLIELLO

procedimento promosso da

Avv. Roberta Leonetti

in danno di

LOTTO DI VENDITA "B"

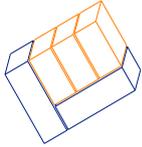
- 1) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE: pag. 2
 - 1.1) Descrizione fabbricato: pag. 2
 - 1.2) Descrizione dell'appartamento al 2° piano "B": pag. 3
 - 1.3) Superficie dell'unità immobiliare: pag. 8
 - 1.4) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare: pag. 9
 - 1.5) Superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare: pag. 9
- 2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE: pag. 10
- 3) - CONFINI: pag. 11
- 4) - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: pag. 11
- 5) - STATO DI POSSESSO DEL BENE: pag. 12
- 6) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE: pag. 14
 - 6.1) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: pag. 14
 - 6.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: pag. 14
 - 6.3) Altre informazioni per l'acquirente: pag. 15
- 7) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO: pag. 15
 - 7.1) 1° metodo: Stima sintetica comparativa: pag. 15
 - 7.2) 2° metodo: Stima analitica o della capitalizzazione dei redditi: pag. 17
 - 7.3) Valore di stima: pag. 19
- 8) - ALLEGATI: pag. 20

Pag. 1 di 21

RELAZIONE DI STIMA

Diritti pari ad 1/3 in comune pro indiviso dell'appartamento per civile abitazione, costituito da quattro vani ed accessori, al secondo piano del fabbricato di Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 4/A a Bari, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale. In Catasto Fabbricati al foglio 112, particella 415, subalterno 9.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

1) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

1.1) Descrizione del fabbricato condominiale

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento è sito ad Bari in Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 4/A, nel quartiere Carrassi-S.Pasquale, a circa km. 2,00 dal centro della città, in una strada poco trafficata ma con difficoltà di parcheggio, ben servita da servizi pubblici.

Il fabbricato condominiale è costituito da un piano terra destinato a negozi e da 1°, 2°, 3° e 4° piano destinati ad abitazioni ed è realizzato con una struttura costituita da plinti isolati, pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi, con la scala interna costituita da solette armate e la copertura a terrazza praticabile.

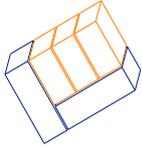
Pag. 2 di 21

Il fabbricato è dotato di buona luminosità ed esposizione ed ha due prospetti: uno anteriore a sud, con affaccio su Via Luca De Samuele Cagnazzi, ed uno posteriore a nord, prospiciente il cortile interno del fabbricato. Il piano terra del prospetto principale è rivestito parzialmente con una zoccolatura in lastre di cemento simil pietra; tutti e due i prospetti sono rifiniti con intonaco plastico con finitura liscia e pittura, oltre che è dotato di balconi con balaustre in ferro verniciato (cfr. all. foto 1).

L'androne d'ingresso al fabbricato, della larghezza del corpo scala, ha il portone in profilati di alluminio elettrocolorato con specchiatura a vetri; il pavimento è in piastrelle di ceramica cm. 30x30; le pareti sono dipinte con pittura a smalto sino all'altezza di m. 2,10 e superiormente con idropittura, sul soffitto è applicata pittura traspirante.

Le rampe della scala, dotate di ringhiera di ferro verniciato prive di corrimano, sono rivestite con lastre di pietra di Trani con il pavimento dei pianerottoli in marmette di





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

cemento e graniglia di marmo a grana fine.

Il fabbricato è dotato di un'ampia chiostrina per l'aeroilluminazione dei vani interni privi di affaccio esterno, ma sprovvisto di ascensore (cfr. all. foto 2-3-4).

La dotazione condominiale del fabbricato è costituita dall'androne d'ingresso, dal vano scala di accesso agli appartamenti e dal terrazzo di copertura.

L'edificio condominiale è stato completato nell'anno 1956.

Le parti comuni del fabbricato, sia esterne che interne, sono dotate di rifiniture di qualità commerciale bassa e si presentano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. L'edificio condominiale è privo di ascensore.

Pag. 3 di 21

1.2) Descrizione dell'appartamento al secondo piano: "A"

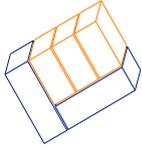
All'unità immobiliare oggetto di stima, come si evince dalla pianta di rilievo denominata Tavola B (cfr. all. 18), è' composta da quattro vani ed accessori, in particolare da: ingresso/corridoio, vano soggiorno, vano pranzo, due camere da letto, cucina e bagno. E' dotato di un balcone anteriore prospiciente Via Luca De Samuele Cagnazzi, oltre balcone posteriore prospiciente il cortile interno.

L'appartamento ha il soffitto ad altezza di mt. 2,90 dal pavimento ed è dotato delle seguenti rifiniture:

a) Ingresso/corridoio: la porta d'ingresso all'appartamento non blindata, a battente a due ante asimmetriche apribili con specchiatura cieca, è tamburata con pannello esterno in legno mogano ed interno in legno verniciato, con maniglia in ottone.

Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, sul soffitto è applicata pittura





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

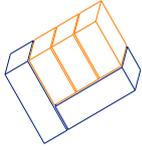
traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20, che si presenta in più punti non aderente al sottofondo, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in alluminio. Il vano è privo di elemento scaldante e non ha affaccio esterno **(cfr. all. foto 5-6)**.

b) Vano soggiorno: la porta d'accesso dal corridoio, a battente ad un'anta con specchiatura cieca, è tamburata con pannelli in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato con sopra luce in vetro trasparente e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo a porta-finestra, a battente a due ante apribili, con specchiatura con vetro semplice, è in legno abete verniciato e maniglia in ottone, con avvolgibile esterno in materiale plastico con comando di apertura manuale a cinghia e cassetto coprirullo in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante. Si fa presente che durante il sopralluogo si è constatata la presenza di una macchia di umidità sul soffitto dovuta ad infiltrazioni di acqua proveniente dal canale pluviale esterno di raccolta delle acque piovane dal terrazzo di copertura del fabbricato. Il vano ha affaccio a sud su Via Luca De Samuele Cagnazzi **(cfr. all. foto 7-8)**.

c) Vano pranzo: la porta di accesso dal vano ingresso/corridoio ad un'anta battente, è in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone. L'infisso

Pag. 4 di 21





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

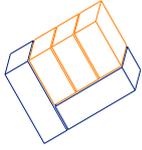
esterno, del tipo a finestra a battente a due ante apribili con specchiatura con vetro semplice, è in legno verniciato con maniglia in ottone ed è privo di sistema oscurante. La pittura dell'infisso esterno è privo di manutenzione ordinaria. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante ed ha affaccio ad est nella chiostrina interna dove vi è presente la scala condominiale (cfr. all. **foto 9-10**).

Pag. 5 di 21

d) Camera da letto 1: la porta di accesso dal vano ingresso/corridoio ad un'anta battente, è in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo a porta-finestra a battente a due ante apribili con specchiatura con vetro semplice, è in legno verniciato con maniglia in ottone, con avvolgibile esterno in materiale plastico con comando di apertura manuale a cinghia e cassonetto coprirullo in legno verniciato. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico. L'elemento scaldante e di climatizzazione è costituito da un condizionatore d'aria caldo/freddo dotato di unità esterna posizionata sul balcone prospiciente il cortile interno. Il vano ha affaccio a nord, sul cortile interno (cfr. all. **foto 11-12**).

e) Camera da letto 2: la porta di accesso dal vano disimpegno ad un'anta battente, è in





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

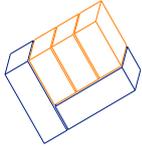
legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo a finestra a battente a due ante apribili con specchiatura con vetro semplice, è in legno verniciato con maniglia in ottone privo di sistema oscurante. La pittura dell'infisso esterno è privo di manutenzione ordinaria. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante ed ha affaccio ad est nella chiostrina interna dove vi è la scala condominiale (cfr. all. foto 13-14).

Pag. 6 di 21

f) Disimpegno camera da letto 2: la porta di accesso dal corridoio, ad un'anta battente, è in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, il soffitto è ribassato sino all'altezza di m. 2,00, mediante assi di legno verniciate per la realizzazione di un soppalco/ripostiglio. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20, che si presenta in più punti non aderente al sottofondo, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante e non ha affaccio esterno (cfr. all. foto 15).

g) Cucina: la porta di accesso dal vano ingresso/corridoio, è in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato, sopra luce in vetro trasparente e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra, a battente a due ante apribili con specchiatura in vetro semplice, è in legno massello verniciato con maniglia in ottone e avvolgibile





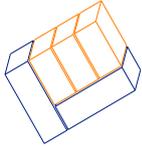
STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

esterno in materiale plastico con comando manuale a cinghia e cassonetto in legno. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura a smalto fino ad altezza m. 1,60; la parete della zona cottura è rivestita fino h=m. 1,60 con piastrelle di ceramica cm. 20x20, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Sono presenti i rubinetti di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico e di scarico per il lavello. Non vi è impianto di adduzione del gas. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche in materiale plastico. Il vano ha affaccio a nord, sul cortile interno **(cfr. all. foto 16)**.

Pag. 7 di 21

h) Bagno: la porta di accesso dal disimpegno della camera da letto 2, a battente ad un'anta, è in legno verniciato con specchiature in parte con vetro smerigliato e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo a finestra con apertura a vasistas, è in legno massello verniciato e specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone, privo di sistema oscurante. La pittura dell'infisso esterno è privo di manutenzione ordinaria. Le pareti sono rivestite fino ad altezza di m. 1,35 con piastrelle in ceramica a mosaico, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in piastrelle di ceramica cm. 25x25. E' completo dei seguenti apparecchi sanitari in ceramica: lavabo a colonna, bidet a pavimento, vaso igienico a pavimento con cassetta di scarico alta in materiale plastico e vasca da bagno cm. 70x170 rivestita con piastrelle; tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria monocomando in ottone cromato. Nel bagno è presente lo scaldacqua elettrico e l'impianto di adduzione e scarico per la lavatrice. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico. Il vano privo di





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

riscaldamento ed ha affaccio a nord, nella chiostrina interna dove vi è la scala condominiale (cfr. all. foto 17).

Balconi: l'appartamento è dotato di due balconi, uno ampio con affaccio a nord sul cortile interno del fabbricato, l'altro a sud su Via Luca De Samuele Cagnazzi. Tutti e due i balconi sono protetti con balaustra in tubi di ferro verniciato e pavimentati con piastrelle di ceramica cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo e terminali in pietra di Trani.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese ed interruttore magnetotermico differenziale (salvavita); impianto TV con antenna sul terrazzo di copertura del fabbricato; impianto di citofono con apertura elettrica del portone d'ingresso all'androne e altresì la linea telefonica; non vi è la rete di distribuzione del gas metano di città, né l'appartamento è dotato di impianto di autoclave condominiale. L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda avviene tramite il boiler elettrico presente nel bagno. Da un esame a vista si ritiene che gli impianti non rispettino le norme vigenti.

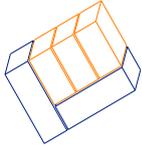
Pag. 8 di 21

L'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale bassa e si presenta in insufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Non è dotato di impianto di riscaldamento e di impianto di autoclave, oltre che non è presente la rete di distribuzione del gas metano.

1.3) Superficie dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie lorda coperta dell'appartamento al secondo piano, nonché della superficie totale dei balconi:





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- appartamento	=mq. 108,27
- balconi: mq. (3,04 + 5,95)	=mq. <u>8,99</u>

1.4) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie netta dell'appartamento applicando i criteri dettati dall'art. 2 del D.M LL.PP. n. 801 del 10/05/1977 dove si legge *"Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi"*, per cui si determina:

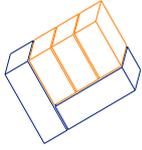
a) Ingresso/corridoio	=mq. 14,45
b) Vano soggiorno	=mq. 21,67
c) Vano pranzo	=mq. 9,83
d) Letto 1	=mq. 18,70
e) Letto 2	=mq. 11,05
f) Disimpegno letto 2	=mq. 4,72
g) Cucina	=mq. 8,10
h) Bagno	=mq. <u>6,91</u>
i) Superficie utile netta dell'appartamento	=mq. <u>95,43</u>

Pag. 9 di 21

1.5) Superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie lorda commerciale dell'appartamento misurata secondo i criteri della Norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 all. C, per cui deve considerarsi la somma del 100% delle superfici calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti interne; 50% delle superfici delle pareti perimetrali e dei vani accessori a servizio dei





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

vani principali, quali soffitte, cantine e simili; 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini (qualora non eccedano il 30% della superficie coperta). La superficie del locale autorimessa viene calcolata al 75% applicando regole locali.

Per cui la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, seguendo gli anzidetti criteri, è la seguente:

a) Appartamento	=mq.	108,27
d) Balconi: mq. (3,04+5,95) x 0,25	=mq.	<u>2,24</u>
Superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare	=mq.	<u>110,51</u>
in uno	=mq.	<u>110,00</u>

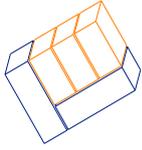
Pag. 10 di 21

2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è censito nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari, al Foglio 112, Particella 415, Sub 9, Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: mq. 127, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: mq. 125, Rendita Euro 728,20, L. 1.410.000; Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 4/A, piano: 2; intestato a (c.f.) proprietà per 1/1 (cfr. all. 19).

L'unità immobiliare per successione di ed ivi deceduta il 18/11/1998 (c.f.), denuncia n. 14 vol. 18 del 17/05/1999, trascritta a Bari l'01/07/2003 ai nn. 30450/21550 è pervenuta per eredità devoluta per legge ai figli (c.f.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

,
;
, mentre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale Territorio è ancora intestata al de cuius, per cui è necessario procedere ad una voltura. L'onorario, compreso di oneri accessori, del tecnico per procedere a questa variazione si stima pari ad € 200,00.

Dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dei luoghi dell'appartamento (cfr. all. 18) con la planimetria presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 20) il sottoscritto ha accertato che vi è conformità.

Pag. 11 di 21

Infine si fa rilevare che i dati catastali (Foglio, Particella e Subalterno) dell'unità immobiliare indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attualmente presenti nel Catasto Fabbricati.

3) - CONFINI

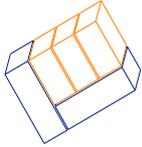
L'appartamento al secondo piano confina a nord con cortile interno del fabbricato, ad est in parte con vano scala condominiale, in parte con proprietà (p.lla 415 sub 8); a sud con via Luca De Samuele Cagnazzi; ad ovest in parte con Cooperativa Edilizia Auto Filovieri Bari (p.lla 406 sub. 1) in parte con altra proprietà.

4) - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima è stata realizzato con Licenza di costruzione n. 678 del 05/08/1954 rilasciata a (cfr. all. 22), depositata presso l'Archivio di Stato di Bari.

Dal confronto dello stato dei luoghi attuale, riportato nella pianta di rilievo (cfr. all. 18),





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

con il disegno di progetto allegato alla suddetta Licenza di costruzione n. 678/1954 (cfr. all. 23) si è rilevato che non vi è conformità. Infatti l'attuale distribuzione interna dei vani non corrisponde a quella riportata nel disegno di progetto allegato alla suddetta Licenza di costruzione. Queste opere di redistribuzione interna dei vani sono state realizzate abusivamente in quanto non è stata effettuata la comunicazione di inizio lavori.

Il sottoscritto ritiene che gli interventi interni all'appartamento, possano essere sanati con la presentazione presso il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia), di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria con allegati gli elaborati redatti da un tecnico, oltre che con il versamento della sanzione pari ad € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, che così recita: *“La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro”*. L'onorario, compreso di oneri accessori, del tecnico per procedere a questa sanatoria si stima pari ad € 800,00.

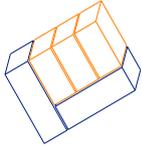
Pag. 12 di 21

L'appartamento è dotato di autorizzazione di abitabilità del 16/07/1956 rilasciata a _____, presente negli archivi dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari.

5) - STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'atto di **pignoramento immobiliare**, notificato in data 31/05/2017 è stato **trascritto** presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 13/06/2017** ai nn. 24088/17005 a favore di _____ con sede in _____ Torrecuso (Bn) (c.f. _____) contro _____ (c.f. _____)





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Per cui nel ventennio anteriore e sino a risalire ad un atto di provenienza anteriore a questa data (13/06/1997), dal Certificato ipotecario n. BA 585367 del 14/07/2017, allegato al fascicolo del precedente e dalle visure storiche estratte dal sottoscritto dall'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio (cfr. all. 24), si rileva che l'immobile oggetto di accertamento è stato oggetto delle seguenti vicende traslative:

a) **é pervenuto** a

pro quota in comproprietà indivisa per 1/3 con

e

, **per successione** di _____ nata a _____, denuncia

Pag. 13 di 21

n. 14 vol. 18 del 17/05/1999, trascritta a Bari l'01/07/2003 ai nn. 30450/21550;

b) **é pervenuto** a

per compravendita stipulata con _____ (c.f. _____

), a rogito del Dott. Giustino Rossi, Notaio in Terlizzi, **in data**

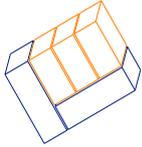
03/10/1989 repertorio n. 14994/5785, registrato a Bari il 23/10/1989 al n. 13128/U e trascritto a Bari il 25/10/1989 ai nn. 41976/33821 (cfr. all. 25);

c) **é pervenuto** a _____ (c.f. _____

) con atto di aggiudicazione del Tribunale di Bari del 23/05/1957

registrato a Bari al n. 8375 mod. 3 vol. 223 (cfr. all. 26);





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

6)- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

6.1) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Durante il sopralluogo del 29/01/2018, la sig.ra _____, sorella dell'esecutato, ha dichiarato di essere comproprietaria dell'immobile, di abitarci e di avervi la residenza.

6.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Dal certificato ipotecario n. BA 565367 del 14/07/2017, allegato al fascicolo del precedente, relativo a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (31/05/1997), sull'immobile innanzi descritto risultano i seguenti vincoli:

Pag. 14 di 21

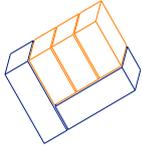
a) Trascrizione ai nn. 24088/17005 del 13/06/2017 di pignoramento immobiliare

notificato in data 31/05/2017 a favore di _____ con sede in Torrecuso (Bn) (c.f. _____
contro T

b) Trascrizione ai nn. 10725/7805 del 22/03/2001 di pignoramento immobiliare

notificato in data 22/02/2001 a favore di Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l. -
Divisione di credito fondiario ed alle opere pubbliche con sede in Novara (c.f. _____
00109290031) contro





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

6.3) Altre informazioni per l'acquirente

Con raccomandata a.r. del 03/04/2018 (cfr. all. 27), in risposta alla raccomandata a.r. del sottoscritto n. 13501693011-7 del 16/02/2018, l'Amministratore del condominio del fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di accertamento, sig. Massimo Mondelli, ha comunicato al sottoscritto che:

- le spese fisse annuali ordinarie ammontano ad € 312,00;
- alla data del 31/12/2017 l'importo scaduto e non versato ammonta ad € 375,76;
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Pag. 15 di 21

Il sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, ha accertato che a favore dell'esecutato non risultano registrati contratti di locazione.

L'unità immobiliare è in comproprietà pro indiviso tra germani già identificati precedentemente, in particolare tra il debitore e
e non risulta divisibile.

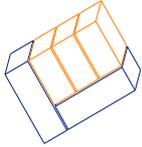
7) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Il sottoscritto per determinare il valore dell'unità immobiliare oggetto di accertamento applica due metodi fondamentali di stima e successivamente tra i valori risultanti esegue la media matematica.

7.1) 1° metodo: Stima sintetica comparativa

Questo metodo di stima consente di determinare valori venali sufficientemente attendibili, dedotti dal raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che sono stati oggetto di compravendita in





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

regime di ordinarietà e di libera contrattazione.

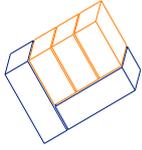
Pertanto, la valutazione viene fatta tenendo conto del valore relativo ad abitazioni semirecenti, ubicate in zona San Pasquale 2, indicato nel listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato all'anno 2017 (€/mq. 1.536,00) (**cf. all. 28**) ed il valore minimo relativo alle abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale, indicato nel Listino ufficiale della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, ultimo pubblicato aggiornato al 2° semestre 2017, in particolare zona C4, destinazione abitazioni di tipo economico (€/mq 1.650,00), dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento (**cf. all. 29**). Valore sul quale si applica un coefficiente di differenziazione "k" che corregge il valore di listino dell'unità immobiliare, in considerazione delle caratteristiche estrinseche del fabbricato condominiale e di quelle intrinseche dell'unità immobiliare.

Pag. 16 di 21

Pertanto le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono quelle specificate al precedente capoverso 1.1) dove si legge che *"le parti comuni del fabbricato, sia esterne che interne, sono dotate di rifiniture di qualità commerciale bassa e si presentano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. L'edificio condominiale è privo di ascensore"*.

Mentre caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono specificate al precedente capoverso 1.2), dove si legge che *"l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale bassa e si presenta in insufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Non è dotato di impianto di riscaldamento, l'impianto di autoclave e non è presente la rete di distribuzione del gas metano"*.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Pertanto, in considerazione anche della vetustà dell'immobile (anno 1956), il sottoscritto ritiene che il prezzo al metro quadrato dell'unità immobiliare sia pari ad € 1.600,00 che è il valore medio tra quello indicato nel Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e quello minimo del Listino dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (€ 1.536,00 + € 1.650,00 = € 1.593,00 in uno = € 1.600,00).

Inoltre, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte, che il fabbricato è privo di ascensore si applica un coefficiente di differenziazione pari a $k=0,05$, oltre che individuano l'unità immobiliare in uno stato di conservazione e manutenzione insufficiente, privo dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto di autoclave, oltre che non è presente la rete di distribuzione del gas metano si applica un coefficiente di differenziazione pari a $k=0,15$. Pertanto il coefficiente di differenziazione totale è pari a $k=0,20$ per cui si determina:

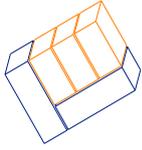
valore di mercato (V_m): € 1.600,00 x 0,80 x mq. 110,00 = € 140.800,00

7.2) 2° metodo: Stima analitica o della capitalizzazione dei redditi

Questo procedimento si basa sul presupposto che la capacità di un bene di produrre una rendita consente di risalire al suo valore di mercato, in quanto la redditività di un bene costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile ed indirettamente ne rappresenta anche il valore, infatti attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto il Valore di mercato dell'immobile (V_m), determinato attraverso la capitalizzazione del reddito, sarà definito dal rapporto tra il Reddito netto annuo costante





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

(Rn) ed il Tasso di capitalizzazione (r), in base alla formula $Vm = Rn/r$, quindi si determina:

- Reddito netto (Rn): si calcola il reddito lordo che il proprietario incassa dall'affittuario ed a questo si detraggono tutte le spese necessarie per la gestione del bene; quindi si determina il reddito lordo come il risultato di una libera trattazione tra il proprietario e locatario che si ritiene si possa definire in € 500,00 mensili, quindi si determina:

° Reddito lordo: € 500,00 x n. 12 mesi =€ 6.000,00

° Spese per la gestione del bene a dedurre:

(spese di manutenzione+spese di ammortamento+
+spese di assicurazione+spese di amministrazione
e servizi+quote per sfitti ed inesigibilità+
+spese per imposte = 20% deduzione forfettaria)

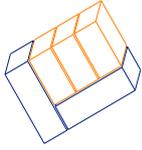
€ 6.000,00 x 20% =€ 1.200,00

Reddito netto =€ 4.800,00

- Tasso di capitalizzazione (r): il tasso di capitalizzazione definisce il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di denaro che da questo si ricava in un certo periodo. Pertanto il sottoscritto su indicazione di vari testi di Estimo edilizio che individuano il valore oscillante tra quello minimo del 2% applicabile a costruzioni di lusso, a quello massimo del 6% valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ha individuato il saggio di capitalizzazione nel 4% che è un valore medio-basso in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare.

Pag. 18 di 21





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- Valore di Mercato (Vm): pertanto applicando la formula precedentemente descritta si ha:

$$Vm = Rn/r = € 4.800,00 \times 100 / 4 = € 120.000,00$$

7.3) Valore di stima

Eseguendo la media matematica tra i due valori di stima ora determinati e applicando le detrazioni indicate precedentemente, nonché l'abbattimento forfettario disposto dal G.E., si ha che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, corrisponde a:

$$(€ 140.800,00 + € 120.000,00) : 2 = € 130.400,00$$

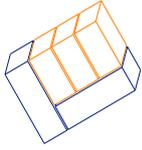
a dedurre:

Pag. 19 di 21

- Sanzione pecuniaria per interventi interni all'appartamento	=€ 1.000,00
- Onorario oltre oneri accessori del tecnico asseverante la CILA in sanatoria per le opere interne e l'elaborazione della voltura presso il Catasto Fabbricati	=€ 1.000,00
- Conguaglio condominio anno 2017	=€ 375,76
- Abbattimento forfettario per difficoltà di vendita di quota indivisa	
€ 130.400,00 x 5%	=€ 6.520,00
- Abbattimento forfettario disposto dal G.E.	
€ 130.400,00 x 15%	=€ <u>19.560,00</u>
TOTALE	=€ 101.944,24
Diritti di proprietà del debitore € 101.944,24 x 1/3	=€ 33.981,41
Valore di stima in uno	=€ <u>34.000,00</u>

Bari lì, 19 settembre 2018





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Il C.T.U.

Architetto Mariano La Monaca

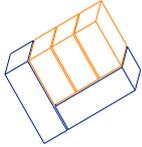
8) - ALLEGATI

Documentazione fotografica

- 01) Ripresa del prospetto principale su Via Luca De Samuele Cagnazzi;
- 02) Ripresa dell'androne condominiale;
- 03) Ripresa delle scale condominiali;
- 04) Ripresa del pianerottolo di arrivo al secondo piano;
- 05) Ripresa del vano ingresso/corridoio;
- 06) Ripresa del corridoio;
- 07) Ripresa del vano soggiorno;
- 08) Ripresa del vano soggiorno;
- 09) Ripresa del vano pranzo;
- 10) Ripresa del vano pranzo;
- 11) Ripresa del vano letto 1;
- 12) Ripresa del vano letto 1;
- 13) Ripresa del vano letto 2;
- 14) Ripresa del vano letto 2;
- 15) Ripresa del disimpegno del vano letto 2;
- 16) Ripresa della cucina;
- 17) Ripresa del bagno;

Pag. 20 di 21





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Architettura d'interni - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
tel. 0805218756 cell. 330455622 fax 0805213285
pec: architettolamonaca@legalmail.it
email: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Documentazione di rilievo

18) Tavola B - Pianta piano secondo rapp. 1:100;

Documentazione catastale

19) Visura del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 112, p.lla 415 sub. 9;

20) Planimetria del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 112, p.lla 415 sub. 9;

21) Stralcio del foglio di mappa del Catasto Terreni: Bari, fg. 112, p.lla 415;

Documentazione urbanistica

22) Concessione Edilizia n. 678 del 05/08/1954;

23) Tavola unica di progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 678 del 05/08/1954;

Pag. 21 di 21

Titolo di provenienza

24) Visura storica del Catasto Fabbricati al fg. 112 part. 415 sub. 9;

25) Compravendita Notaio Giustino Rossi del 03/10/1989;

26) Atto di aggiudicazione del Tribunale di Bari del 23/05/1957;

Documentazione relativa agli oneri gravanti sul bene

27) Lettera del 03/04/2018 dell'Amministratore del Condominio;

Listini immobiliari

28) Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato all'anno 2017;

29) Listino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: Bari - Zona C4 - aggiornato al 2° semestre 2017.

