

---

## Tribunale di Bari

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIONIS**

contro: **OMISSIONIS**

N° Gen. Rep. **436/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIARA CUTOLO**

Custode Giudiziario: **dott.ssa Patrizia Romanazzi**

## **PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento  
sito in Bari alla Via  
Indipendenza n. 8/B ubicato  
al quarto piano con ingresso  
posto frontalmente per chi  
sale le scale**

**Esperto alla stima:** Arch. Michele Vulpis  
**Codice fiscale:** VLPML57E04A662Y  
**Partita IVA:** 03172150728  
**Studio in:** via Camillo Rosalba 8/E - 70124 Bari  
**Telefono:** 080 5249094  
**Cellulare:** 348 6109400  
**Email:** michele.vulpis@gmail.com  
**Pec:** michele.vulpis@archiworldpec.it

### Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 29/04/2024 alle ore 15:30 presso l'appartamento pignorato sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B con il sopralluogo condotto insieme al Custode Dr.ssa Patrizia Romanazzi, alla presenza della debitrice esecutata sig.ra OMISSIS. Terminato il sopralluogo congiunto alle ore 16:00, il sottoscritto CTU ha proseguito le operazioni peritali eseguendo dettagliati rilevi metrici e fotografici dell'appartamento da periziare ed annotando su separati fogli le caratteristiche dello stesso. Alle ore 16:45, con la redazione del Verbale, terminava il sopralluogo, dopo aver preso accordi con la debitrice esecutata riguardo la possibilità di fissare a mezzo telefono un eventuale altro eccesso in caso di dettagli da approfondire.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 374, subalterno 14 - dati dal 22-12-1986 al 31-12-1986

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 374, subalterno 14 - dati dal 31-12-1986 al 01-01-1992

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 374, subalterno 14 - dati dal 01-01-1992 al 14-03-2001

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 374, subalterno 14 - dati dal 14-03-2001 al 09-11-2015

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 374, subalterno 14 - dati dal 09-11-2015 al 06-04-2021

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 374, subalterno 14 - dati attuali

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale

**Corpo:** A

**1/1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

### 3. Stato di possesso

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. Creditori Iscritti

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto

frontalmente per chi sale le scale

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Lotto:** 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale

**Prezzo da occupato dal debitore e dai suoi familiari(considerato libero al decreto di trasferimento: € 19.600,00**

**Lotto: 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale**

**Descrizione generale:** L'immobile pignorato è sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B, al Quartiere Libertà. Via Indipendenza è una traversa di Via Francesco Crispi che parte da Via Domenico Nicolai, in prossimità del mercato coperto, ex manifattura dei Tabacchi, e giunge sulla stessa via Francesco Crispi, nei pressi del Tribunale di Bari in Piazza E. de Nicola. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato ubicato a circa una ventina di metri dalla importante arteria di Via Francesco Crispi. Nelle immediate vicinanze vi è la sede del Tribunale di Bari nei cui pressi vi è un Ufficio Postale, la Scuola di Infanzia Comunale - Plesso Principessa di Piemonte e l'Istituto Comprensivo Statale "Giuseppe Garibaldi". Nella zona, infine, vi è il Liceo Classico Statale "Quinto Orazio Flacco e la Scuola media "Giovanni Pascoli". La zona è centrale ed è ampiamente servita. I fabbricati presenti in zona appartengono a diverse epoche di realizzazione.

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di compravendita del 14.03.2001 con il quale l'appartamento pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata e precisamente atto di compravendita per notaio Michele Labriola del 14.03.2001 repertorio n. 14852 trascritto a Bari il 29.03.2001 ai nn. 11845/8615. Il creditore precedente non ha depositato estratto catastale attuale ed estratto catastale storico. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Si è provveduto ad eseguire una ispezione ipotecaria in data 19/08/2024 all'esito della quale non sono risultate, alla data del 16/08/2024, ulteriori formalità sull'immobile oggetto di perizia successive alla trascrizione del pignoramento eseguita in Bari in data 09/11/2023 ai nn. 53005/40369

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

- La certificazione risale ad un atto di compravendita del 14.03.2001 con il quale l'appartamento pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata e precisamente atto di compravendita per notaio Michele Labriola del 14.03.2001 repertorio n. 14852 trascritto a Bari il 29.03.2001 ai nn. 11845/8615.

**Informazioni sulla zona:**

- Tipologia: centrale
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: con parchimetro e senza parchimetro per i residenti della zona previo pagamento abbonamento annuo
- Caratteristiche: normale
- Traffico: sostenuto
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

Servizio	Qualità
Farmacie	
Ufficio postale	
Bar	
Biblioteca di quartiere "Don Bosco"	
Centro Servizi per la Famiglia "Libertà"	
Supermercato	
Banca	
Mercato coperto "Madonna del Carmelo"	

**Zone limitrofe e collegamenti:**

- Zone limitrofe: Quartiere Murat e Quartiere San Nicola (Bari Vecchia)

- Importanti centri limitrofi: Modugno, Bitonto, Altamura

#### **Collegamenti pubblici presenti nella zona:**

Servizio	Distanza
Stazione ferroviaria	1,8 km
Aeroporto	8,6 km
Autobus AMTAB	240 m
Collegamento alla S.S. 16 Adriatica	3,3 km
Collegamento alla S.S. 96	3,3 km
Ponte Adriatico	1,7 Km

**BENI LOTTO 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale**

## 1. IDENTIFICAZIONE BENI

Bene: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bari (BA) CAP: 70123, Via Indipendenza n. 8/B

L'appartamento pignorato è composto da due vani ed un bagno. Entrando nell'appartamento si accede in un ingresso/cucina nel quale, sulla sinistra, si apre un piccolo bagno parzialmente sopalcato; di fronte si accede in una camera da letto dotata di finestra, nella quale si apre un piccolo vano privo di finestra, ma dotato di sopraluce superiore privo di infisso. Completa la consistenza dell'appartamento un piccolo ripostiglio al piano del lastriko solare.

Note generali: L'appartamento pignorato è posto al quarto piano del fabbricato sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B. La porta di ingresso all'appartamento è posta di fronte per chi sale le scale. Mentre l'ingresso al piccolo ripostiglio ubicato al piano del lastrico solare è posto a destra di chi sale l'ultima rampa di scala

## **2. DATI CATASTALI BENI**

Bene: A

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI: Usufruttuario parziale Regime: bene personale fino al 31/12/1986  
OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 3/6 Regime: bene personale fino al 31/12/1986 OMISSIS c.f. OMISSIS  
DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 1/6 Regime: bene personale fino al 31/12/1986 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI  
Proprietà 1/6 Regime: bene personale fino al 31/12/1986 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 1/6 Regime:  
bene personale fino al 31/12/1986, foglio 25, particella 374, subalterno 14, indirizzo VIA DELL'INDIPENDENZA n. 8, piano 4,  
comune BARI, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € Euro 0,49 - L. 950

Derivante da: AMPLIAMENTO del 22/12/1986 in atti dal 25/11/1999 (n. 3634/C.1/1986)

Note: Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS; OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 fino al 30/06/1975 OMISSIS Fu OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 fino al 30/06/1975 Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1975 (antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI fino al 30/06/1975 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI fino al 30/06/1975 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI fino al 30/06/1975 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI fino al 30/06/1975 DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/06/1975 Repertorio n. 23 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 3107 registrato in data 03/12/1975 - Voltura n. 1388/1976 in atti dal 13/08/1987 Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1975 (antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI: Usufruttuario parziale Regime: bene personale fino al 31/12/1986 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 3/6 Regime: bene personale fino al 31/12/1986 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 1/6 Regime: bene personale fino al 31/12/1986 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 1/6 Regime: bene personale fino al 31/12/1986 OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 1/6

## Rapporto di stima - CTU Esecuzione Immobiliare- n. 436\_2023 RGE

Regime: bene personale fino al 31/12/1986 DATI DERIVANTI DA: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/1975 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 578 n. 23 registrato in data 02/12/1975 - RETT. QUOTE -ALLINEAM.475757/14  
Voltura n. 1388.1/1976 - Pratica n. BA0477425 in atti dal 21/11/2014 Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà fino al 14/03/2001 DATI DERIVANTI DA: Documento del 31/12/1986 Voltura in atti dal 13/08/1988 Repertorio n.199 Rogante LABRIOLA DIEGO Sede (BA) Registrazione UR Sede BARI (BA) n. 1576 del 19/01/1987 (n. 1070/1987) Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico Foglio 25 Particella 374 Sub 14 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 2,5 vani Rendita L. 795 - Indirizzo: VIA INDIPENDENZA n. 8 Piano 4 DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987 In seguito ad accesso agli atti effettuato presso il catasto di Bari in data 26/07/2024, si è rilevato che nella Busta Mod 58 relativa alla partita 31235 vi è copia della dichiarazione di successione di OMISSIS ed ivi OMISSIS, nella quale, tra gli altri, viene dichiarato il seguente bene immobile: "Metà indivisa dell'appartamento in Bari, alla via Indipendenza n.8, al quarto piano di soli due vani, in catasto Partita 31235 foglio 25 part. 374 sub. 14 via Indipendenza 8 - p. 4 A/4 di 4^ v. 2,5 rendita L. 795". Si è provveduto pertanto ad eseguire in data 26/07/2024 una visura ipotecaria presso Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Bari/ Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare, su OMISSIS, dalla quale si rileva che la Denuncia di successione è stata trascritta a Bari in data 22/02/1989 ai nn. 7931/6660 e si è provveduto a ritirarne la copia della nota di trascrizione. Pertanto si ritiene non esatto quanto riportato sulla Visura Storica per Immobile, poiché la signora OMISSIS non poteva risultare proprietaria per 3/6 dell'immobile ed usufruttuaria parziale al 31/12/1986, essendo la stessa OMISSIS.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà fino al 14/03/2001, foglio 25, particella 374, subalterno 14, indirizzo VIA DELL'INDIPENDENZA n. 8, piano 4, comune BARI, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € Euro 0,49 L. 950

Derivante da: Documento del 31/12/1986 Voltura in atti dal 13/08/1988 Repertorio n.199 Rogante LABRIOLA DIEGO Sede (BA) Registrazione UR Sede BARI (BA) n. 1576 del 19/01/1987 (n. 1070/1987)

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS DIRITTI E ONERI REALI Proprietà fino al 14/03/2001, foglio 25, particella 374, subalterno 14, indirizzo VIA DELL'INDIPENDENZA n. 8, piano 4, comune BARI, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € L. 462.500

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio 25, particella 374, subalterno 14, indirizzo VIA DELL'INDIPENDENZA n. 8, piano 4, comune BARI, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € L. 462.500

Derivante da: Atto del 14/03/2001 Pubblico Ufficiale LABRIOLA MICHELE Sede BARI (BA) Repertorio n. 14852 - COMPRAVENDITA Trascrizione n8615.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 02/04/2001

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio 25, particella 374, subalterno 14, indirizzo VIA DELL'INDIPENDENZA n. 8, piano 4, comune BARI, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 39 mq Totale: escluse aree scoperte: 39 mq, rendita € Euro 238,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio 25, particella 374, subalterno 14, indirizzo VIA INDIPENDENZA n. 8, piano 4, comune BARI, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 39 mq Totale: escluse aree scoperte: 39 mq, rendita € Euro 238,86

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2021 Pratica n. BA0110979 in atti dal 06/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 73265.1/2021)

## 2.A CONFINI

L'unità confina a sud-ovest con via Indipendenza, a nord-ovest con altra proprietà, appartamento individuato catastalmente al fg 25, p.la 374 sub 15, a nord-est con il pozzo di luce/corpo scale, a sud-est con altra proprietà, appartamento individuato catastalmente al fg 25, p.la 374 sub 13.

**2.B PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE (dopo Istanza di Condonio 1986 – Concessione in Sanatoria 1991- da considerare rappresentazione dello STATO LEGITTIMO - FUORI SCALA)**

SPAZIO RISERVATO PER ILLE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
Compilare dal lato opposto (non sono a pagamento)	
DATA PROTO. N°	
Data presentazione: 22/12/1986 - Data: 09/04/2024 - n. T355721 - Richiedente: VLPMHLS7E04A662Y	
Tabelle schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X366) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
Ultima planimetria in alta	
<b>PER ANPIAHENTO:</b> foggia 65-91/A 374-Sua 14. <b>SCALA DI 1:200</b> <b>01882355</b> <b>ORIENTAMENTO</b> 	
<b>VIA INDIPEMENZA</b> <b>CORTILE INTERNO</b>  <b>CORTILE INTERNO</b> <b>VIA INDIPEMENZA</b> <b>TERRAZZA</b> <b>CORTILE INTERNO</b> <b>VIA INDIPEMENZA</b> <b>PIANTA PIANO QUADRATO</b> <b>H: 3,00</b> <b>PASCAZIO SAVERIO NATALIA BARIL</b> n. 6-7-1941 <b>PASCAZIO PIETRO NATALIA BARIL</b> n. 60-6-1949 <b>PASCAZIO LUIGIA NATALIA BARIL</b> n. 23-11-1922 <b>Ditta ANGOSCIA MARCENERIA NATALIA BARIL</b> n. 23-11-1922 <b>Allegata alla dichiarazione presentata all'Istituto Tecnico Berriale di</b> <b>Plantimettia dell'immobile situato nel comune di Arsi</b> <b>VIA INDIPEMENZA n. 8</b> <b>01882355</b> <b>Mod. B (Vulgo: Pianta Edificio (Inizio))</b> <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b> <b>Lice 50</b> <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBAÑO</b> <b>Mod. B (Vulgo: Pianta Edificio (Inizio))</b> <b>MODULARE</b>	

Catsto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2024 - Comune di BARI(A662) - < Foglio 25 - Particella 374 - Subalterno 14 >

01882355

### 3. TITOLARITÀ BENI

Bene: A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [bene\_sub31\_sub1\_sub1.deb] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 4. DESCRIZIONE BENI

#### Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

L'immobile pignorato consiste in un appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B posto al quarto piano sul piano terra con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale. L'appartamento è composto da un ampio ingresso con angolo cottura, un piccolo bagno il cui accesso avviene direttamente dall'ingresso/cucina ed una camera da letto nella quale è stato ricavato un piccolo dotato di un sopraluce superiore privo di infisso. Completa la consistenza dell'immobile un ripostiglio al piano del lastrico solare.

Il fabbricato del quale è porzione l'appartamento oggetto di perizia è composto da piano terra, cinque piani superiori e lastrico solare. A piano terra vi sono due locali alla strada e una unità sul retro del lotto urbano con accesso dall'androne condominiale. Dal primo al terzo piano vi sono due appartamenti per piano, mentre dal quarto al quinto piano vi sono tre appartamenti per piano. Il prospetto su Via Indipendenza si presenta intonacato e tinteggiato con rivestimento in lastre di materiale lapideo (travertino) al piano terra. Dalla Denuncia di Costruzione Edilizia del 18/10/1952 si rilevano le seguenti indicazioni: "in muratura in pietrame e pilastri in cemento armato; muratura in elevazione in tufo e tramezzi in cotto o di pomice e cemento; copertura con solai misti brevettati; intonaci interni al civile ed esterni del tipo terranova". I balconi sono aggettanti con soletta in cemento armato dotati di ringhiera metalliche. Finestre e porte-finestre sono dotate di persiane alla romana a due ante con apertura a libro. Il portone di ingresso al fabbricato è in alluminio e vetri. L'androne si presenta con pavimento in cemento e scaglie di marmo; pareti rivestite a metà altezza con lastre in materiale lapideo (travertino). Il vano scala presenta: ringhiera metallica, gradini rivestiti con lastre in materiale lapideo, pareti intonacate e tinteggiate, pianerottoli rivestiti con pavimenti in cemento e graniglia infissi in alluminio anodizzato a due ante. E' presente l'ascensore il cui vano corsa è all'interno di un pozzo luce delimitato ai piani da una balaustra con elementi prefabbricati in cemento e sovrastante copertina in cemento e graniglia; il lucernario del pozzo luce è composto da struttura portante metallica e vetri del tipo armato; all'interno del pozzo luce si affacciano finestrini dei bagni e corre una montante di scarico. Il lastrico solare si presenta dotato di parapetti e guaina impermeabilizzante. Gli impianti presenti sono quelli di uso corrente: elettrico, citofonico, TV, gas, idrico, fognario. I contatori del gas sono collocati sul lastrico solare ed i contatori dell'energia elettrica sono posizionati nell'androne all'interno di un vano protetto da infisso in alluminio e vetro.

L'appartamento pignorato è al quarto piano con ingresso posto di fronte per chi sale le scale. Il vano di ingresso all'appartamento è anche adibito a cucina; inoltre, sempre nell'ingresso/cucina, sulla sinistra vi è un piccolo bagno parzialmente soppalcato, dotato di finestrino verso il pozzo luce-corpo scale condominiale, al quale si accede direttamente dalla cucina. Proseguendo, frontalmente vi è una camera da letto matrimoniale; all'interno di questa vi è un piccolo vano nel quale si è rilevata la presenza di un letto. La camera da letto è dotata di finestra, mentre il piccolo vano non è dotato di finestra, ma uno dei due tramezzi di separazione dalla camera da letto matrimoniale non si attesta al soffitto, così permettendo di usufruire indirettamente di luce ed aria provenienti dalla finestra della camera da letto matrimoniale.

La porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato a due ante. Superiormente alla porta di ingresso vi è un sopraluce con infisso ad apertura a vasistas protetto esternamente da inferriata metallica. La cucina presenta: pavimento rivestito con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 42,5 cm x 42,5 cm; battiscopa in materiale ceramico alto 8 cm; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. All'interno del vano ingresso/cucina vi è la tubazione del gas che proviene dal vano scala ed alimenta una cucina. Vi è un lavello ed uno scaldabagno marca Atlantic; le pareti dove si attestano scaldabagno e lavello sono rivestite per un'altezza di circa 2,08 m da piastrelle in materiale ceramico di dimensioni 20 cm x 20 cm. Dal vano adibito a ingresso/cucina, a mezzo di una porta a soffietto di materiale plastico, si accede nel piccolo bagno elevato, rispetto al pavimento della cucina, di 12 cm. Il bagno è attrezzato con: vaso con cassetta alta, bidet, lavabo a colonna e piatto doccia con un'anta a soffietto. Il bagno è dotato di un infisso in alluminio con apertura a vasistas che apre nel pozzo luce. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato e le pareti sono rivestite per un'altezza che varia da 1,97 m a 2,27 m con piastrelle in materiale ceramico delle dimensioni di 20 cm x 25 cm. A pavimento vi è un pozetto sifonato. Superiormente al piatto doccia vi è una soletta di spessore 12 cm, alta dal pavimento del bagno 1,89 m. Sulla soletta vi è un impianto di autoclave composto da: serbatoio in materiale plastico e idrobox.

Sempre dal vano ingresso/cucina si accede nella camera da letto. La porta tra il vano ingresso/cucina e la camera da letto è in legno tamburato a due ante delle quali quella più grande ha specchiatura vetrata. Il pavimento è lo stesso del vano ingresso/cucina. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Vi è una finestra a due ante in alluminio con scuri esterni costituiti da persiana alla romana composta da due ante con apertura a libro, in alluminio. Entrando nella camera, subito a sinistra, vi è un piccolo vano con porta a soffietto nel quale si è rilavata la presenza di un letto. Il suddetto vano presenta: pavimento come quello della camera da letto e del vano ingresso/cucina, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta a soffietto in materiale plastico. Il tramezzo orientato verso la finestra della camera da letto non si eleva fino al soffitto al fine di

usufruire di luce ed aria proveniente dall'infisso della camera da letto; il bordo inferiore dell'apertura è sormontato da una copertina in materiale lapideo spessa 2 cm.

Il soffitto della camera da letto e parte del soffitto dell'ingresso/cucina presentano una filatura longitudinale dell'intonaco, con direzione dalla tomponatura esterna verso il corpo scale condominiale (secondo la presumibile giacitura dei travetti del solaio). Le pareti del vano ingresso/cucina presentano alcune porzioni ammalorate con distacchi della finitura superficiale. Gli impianti presenti sono: elettrico; citofonico; idrico; fognario; gas.

Completa la consistenza dell'appartamento un ripostiglio al piano del lastri solare, con ingresso a destra per chi sale l'ultima rampa di scala. La porta di accesso al ripostiglio è in legno con due ante a battente. Il pavimento è sopraelevato rispetto alla quota del pianerottolo di arrivo al piano di 30 cm. Il ripostiglio è dotato di un finestrino in legno con un'anta a battente alto da pavimento 1,54 m. Dalla lettura dell'atto di vendita per notaio Michele Labriola del 14/03/2001 repertorio n. 14852 con il quale il bene oggetto di perizia è pervenuto alla sig.ra OMISSIS, in merito allo "sgabuzzino situato sul lastri solare, con ingresso a destra di chi sale l'ultima rampa di scale", si rileva che lo stesso era dotato di "entrostanti cucina e vasca lavapiatti in cemento"; al sopralluogo di CTU non è stata rilevata la presenza di una cucina e nemmeno di un lavatoio. Si è rilevata invece la presenza di una tubazione di adduzione idrica con valvola di intercettazione con volantino, contatore divisionale e rubinetto in pessime condizioni ed in evidente stato di abbandono. Non si è inteso verificare il funzionamento del rubinetto al fine di non creare possibili problemi di tenuta idraulica. All'interno del ripostiglio, a sinistra per chi entra, vi è a soffitto un foro, che serviva probabilmente per l'evacuazione di fumi, considerato che all'interno vi era una cucina, come già riferito. A destra, sempre per chi entra nel ripostiglio, vi è una tubazione in pvc, parzialmente incassata nella muratura, che si ritiene essere, probabilmente, una montante di scarico a servizio degli appartamenti sottostanti. Lo stato di conservazione e manutenzione del piccolo ripostiglio può definirsi scadente.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento possono considerarsi mediocri, considerato lo stato della tinteggiatura e dell'intonaco su alcune porzioni delle pareti e la filatura presente a soffitto nella camera da letto e in parte nell'ingresso/cucina, nonché la presenza di umidità da condensa nel piccolo bagno.

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1952 - 1954. Denuncia di Costruzione Edilizia del 18/10/1952 - Parere favorevole della Commissione Edilizia nella tornata del 22/12/1952 - Abitabilità rilasciata in data 16/02/1954

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,93 (appartamento) - 2,03 m (ripostiglio al piano del lastri solare)

L'intero fabbricato è composto da n. 6 oltre lastri solare piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in condizioni mediocri. Le condizioni dello stabile si ritengono sufficienti.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

##### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>solettina in c.a. a sezione variabile</b> ;
Balconi	materiale: <b>solettina in c.a. a sezione variabile</b> ;
Copertura	tipologia: <b>piana</b> ; materiale: <b>solaio in latero-cemento</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> ; materiale: <b>solaio in latero-cemento</b> ;
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> ;
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> ;
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; ubicazione: <b>vano scala</b> ; servoscala: <b>assente</b> ;
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; ubicazione: <b>vano scala</b> ;
Solai	tipologia: <b>Solaio in latero-cemento</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>struttura mista in muratura e cemento armato</b> ;
Travi	materiale: <b>c.a.</b> ;
Travi	materiale: <b>c.a.</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>Alluminio e vetri</b> ; protezione: <b>persiane</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: Si tratta della finestra nella camera da letto
Infissi esterni	tipologia: <b>finestrino con anta a vasistas</b> ; materiale: <b>alluminio e vetro</b> ; protezione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi del finestrino del bagno
Manto di copertura	materiale: <b>guaina bituminosa in rotoli saldata a caldo</b> ; coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ; Riferito limitatamente a: trattasi della guaina impermeabilizzante su lastrico solare a protezione dell'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di tufo</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi delle tompegnature dell'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>cemento e graniglia</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi della pavimentazione del pianerottolo esterno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi della pavimentazione della camera da letto e del vano ingresso/cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi del pavimento del bagno
Plafoni	materiale: <b>intonacati e tinteggiati</b> ; condizioni: <b>mediocri</b> ;
Portone di ingresso	tipologia: <b>Porta blindata a doppia anta</b> ; condizioni: <b>mediocri</b> ; Riferito limitatamente a: Porta di ingresso all'appartamento
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>alluminio e vetro</b> ; accessori: <b>Sopraluce superiore con apertura a vasistas</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi del portone di ingresso al fabbricato
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi della porta di accesso al ripostiglio al piano del lastrico solare
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> ; materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Rivestimento	ubicazione: <b>Vano ingresso/cucina</b> ; materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi delle pareti sulle quali si attestano il lavello e lo scaldabagno
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> ; rivestimento: <b>materiale lapideo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: Trattasi della scala condominiale

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> ; Riferito limitatamente a: Impianto di antenna centralizzato
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> ;
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> ;
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> ;
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> ;
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; tensione: <b>220V</b> ;
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; tensione: <b>220V</b> ; Note: Contatori posti nell'androne
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> ; rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> ; recapito: <b>rete comunale</b> ;
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> ; recapito: <b>rete comunale</b> ;
Gas	tipologia: <b>con tubazione a vista e sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>metano</b> ;

Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> ; alimentazione: <b>metano</b> ; Note: Contatori del gas posti sul lastrico solare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>con autoclave</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> ;
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>da rete comunale e da impianto di autoclave</b> ;
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ;

## 5. IMPIANTI BENI

di cui al punto

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	DIA Comune di Bari prot. 12580 del 25/01/2001 Pratica n.1536/01.
Esistenza carri ponte	NO

### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

## 6. CONSISTENZA BENI

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 23/03/1998, n. 138 e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate). Pertanto, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo dei tramezzi interni e delle murature esterne. I muri perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore di 50 cm. I muri in comunione vanno considerati al 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre si ritiene di dover applicare per il ripostiglio posto al piano del lastrico solare un coefficiente pari a 0,25, considerato che non è comunicante con l'appartamento. N.B. La presente superficie commerciale è quanto risulta dal rilievo metrico che io CTU ho effettuato in sopralluoghi all'unità edilizia e debitamente restituito in forma grafica negli allegati alla

presente Perizia. Ciò va tenuto presente in relazione alle considerazioni che ho sviluppato in merito alla discordanza tra quanto rilevato personalmente e quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'unità oggi in atti. Va tenuto presente anche riguardo alla parte della presente perizia che tratta la regolarità urbanistico-edilizia e, conseguentemente, alla parte riguardante la stima del bene esaminato.

Uso	Superficie netta	Superficie linda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Appartamento	28,52	34,86	1,00	34,86	
Ripostiglio al piano lastrico solare	2,25	3,34	0,25	0,84	
	<b>30,77</b>	<b>38,20</b>		<b>35,70</b>	

## 7. PARTI COMUNI BENI

### Bene: A

Trattandosi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale, le parti comuni sono quelle elencate all'articolo 1117 del Codice Civile e s.m.i. Nell'atto di vendita per Notaio Michele Labriola del 28/03/1954 repertorio n. 31602/13433 trascritto a Trani il 01/04/1954 al n. 10093, con il quale l'immobile oggi pignorato pervenne dai signori OMISSIS e OMISSIS alla sig.ra OMISSIS, è riportato quanto segue: "Sono compresi nella vendita tutti i diritti di condominio ad eccezione delle medianze dei muri esterni ciechi del fabbricato, del cortile del caselliato e del lastrico solare, sul quale la compratrice si avrà l'uso per sciorinare i panni di bucato senza diritti a compensi o indennità per le eventuali sopraelevazioni che i venditori si riservano di eseguire."

## 8. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI

### 9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 9.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 9.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 9.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 9.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 98627,00; Importo capitale: € 49313,89 ; A rogito di Notaio Tatarano Maria Chiara in data 11/02/2014 ai nn. 30542/19353; Registrato a GIOIA DEL COLLE (BA) in data 12/02/2014 ai nn. 1388 1T; Iscritto/trascritto a Bari in data 12/02/2014 ai nn. 4695/494 ; Note: Debitore non datore di ipoteca OMISSIS, OMISSIS

#### 9.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Unep Corte di Appello di Bari in data 13/10/2023 ai nn. 8298 iscritto/trascritto a Bari in data 09/11/2023 ai nn. 53005/40369; Si è provveduto ad eseguire una ispezione ipotecaria in data 19/08/2024 dalla quale non risultano, alla data del 16/08/2024, ulteriori formalità sull'immobile oggetto di perizia successive alla trascrizione del pignoramento eseguita in Bari in data 09/11/2023 ai nn. 53005/40369.

#### 9.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 9.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 9.3 Misure Penali

Nessuna.

### 10. URBANISTICA BENI

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale (DPGR) n. 1475 del 08/07/1976 e successive varianti approvate
Zona omogenea:	B2 - Aree di completamento di tipo B2
Norme tecniche di attuazione:	ART. 47 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	20 m esclusi i volumi tecnici
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Note generali sulla conformità:** Dalla consultazione del SIT (Sistema Informativo territoriale) del Comune di Bari si rileva che l'area sulla quale insiste il fabbricato del quale è parte l'immobile pignorato Secondo la DISCIPLINA URBANISTICA è compresa in: PRG Vigente Aggiornamento 23/04/2024: Zona B2 - Aree di completamento di tipo B2 Vincoli Aeronautici: Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea (art. 707, Codice della Navigazione); Disciplina: Superficie Orizzontale Esterna - Altezza 178 m Sigla: SOE Secondo ESCLUSIONI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA è compresa in: Aree escluse: Art. 38 - D.G.C. n. 6/2022 Secondo il P.P.T.R. (aggiornam. D.G.R. 968/2023) è compresa in: 6.3.1 Componenti culturali e insediativa: Ucp - città consolidata Secondo ALTRE DISCIPLINE è compresa in: Microzone - Coeff. Microzone Art.9 D.G.C. n. 194/2022 - Microzona e sezione: 03\_07; Coefficiente ex art. 9: 0.669 Piano di Tutela delle Acque - Area Vulnerabilità salina del P.T.A. Costo di costruzione - Costo di costruzione - Nome: 8

### 11. EDILIZIA BENI

#### 11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: Commissione Edilizia del 22/12/1952 - Parere favorevole alla Denuncia di Costruzione Edilizia del 18/10/1952  
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Il Comune di Bari molto spesso non riscontra in archivio un numero di Licenza Edilizia per le pratiche di quegli anni e pertanto fa riferimento alla data del Verbale di Commissione Edilizia che riporta il parere favorevole ad una determinata Denuncia di Costruzione Edilizia.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato composto di un piano terreno e cinque piani superiori da ubicarsi in Bari sulla Via Indipendenza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/1952 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/02/1954 al n. di prot. 4775-I-VI

NOTE: Dall'esame della pratica relativa alla costruzione del fabbricato del quale è parte l'appartamento pignorato, ubicato in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B, si rileva quanto segue: - in data 18/10/1952 veniva presentata al Comune di Bari dai signori OMISSIS e OMISSIS una Denuncia di Costruzione relativa alla costruzione di "un fabbricato composto di un piano terreno e

cinque piani superiori da ubicarsi in Bari sulla Via Indipendenza n:" per "appartamenti per abitazioni civili a vendersi" - con nota del 29/10/1952 indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, il geom. OMISSIS comunicava quanto segue: "Il sottoscritto geom. OMISSIS prega codesto Spett. Ufficio di non prendere in esame il progetto intestato a OMISSIS e figlio OMISSIS e relativo alla costruzione di un fabbricato di cinque piani in Bari a Via Indipendenza. Tanto si chiede nell'interesse della Sig.ra OMISSIS proprietaria del terreno sul quale dovrebbe sorgere il fabbricato in parola. I OMISSIS falsamente hanno firmato come proprietari del suolo." - nella tornata del 30/10/1952 la Commissione Edilizia deliberava di "Rinviare l'esame e approvazione del progetto in attesa che venga chiarita la posizione dei proprietari costruttori nei riguardi dell'attuale proprietaria del suolo" - Minuta nota del 10/11/1952 Ufficio Tecnico Città di Bari, protocollo n. 5985, indirizzata al Sig. OMISSIS, avente per oggetto "Progetto costruzione fabbricato Via Indipendenza", con la quale viene comunicato quanto segue: "Comunico che il Sig. Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha rinviato l'esame del progetto presentato in attesa che venga chiarita la posizione dei proprietari costruttori nei riguardi dell'attuale proprietaria del suolo." - con nota del 02/12/1952 indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, la Sig.ra OMISSIS comunicava quanto segue: "Facendo riferimento all'istanza di sospensiva presentata dal mio tecnico, Geom. OMISSIS, circa il progetto di costruzione di un palazzo in via Indipendenza n. 8 intestato ai Sigg. OMISSIS e OMISSIS, informo che in questi giorni sono stati perfezionati gli accordi tra me ed i OMISSIS per la permuta del suolo di mia proprietà. Prego, pertanto, codesto Spett/. Ufficio Tecnico di sottoporre il progetto in parola all'esame della Commissione Edilizia, così come è stato a suo tempo presentato dai Sigg. OMISSIS." - nella tornata del 22/12/1952 La Commissione Edilizia deliberava di "Esprimere parere favorevole all'approvazione del progetto purché l'altezza totale in facciata non superi i m. 20,50 e che il parapetto terminale sia completamente a giorno" Nella pratica è presente l'elaborato progettuale a firma dell'ing. OMISSIS relativo a "Costruzione di un fabbricato di proprietà dei Sig. OMISSIS fu OMISSIS e figlio OMISSIS da ubicarsi in Bari - sulla Via Indipendenza n. 8" Nella pratica non è presente il titolo abilitativo. Per quanto riguarda l'abitabilità, con pec del 31/05/2024 prot. 31/05/2024.0195887.U il Comune di Bari trasmetteva al sottoscritto CTU copia della Certificazione di Agibilità - Prat. del 16/02/1954 intestata a OMISSIS. Nella suddetta certificazione, rilasciata dal Sindaco di Bari in data 16/02/1954, con prot. n. 4775-I-VI, è riportato quanto segue: "Letta l'istanza in data 2.XI.1953, con cui i Sigg. OMISSIS e OMISSIS chiedono la dichiarazione di abitabilità della costruzione, sita al n. 8 di Via Indipendenza, costituita: dal piano terra - con 5 vani, per uso magazzini; dal 1°, 2°, 3°, 4° e 5° piano - con 2 appartamenti per piano, dei quali uno di 3 ed uno di 4 vani, più ingresso, cucina e gabinetto con bagno ciascuno; Letta la nota n. 9513 del 30/12/1953, dell'Ufficiale Sanitario, con cui si attesta che i suddetti sono abitabili; Visto il nulla osta dell'Uff. Tecnico Comunale; Visto che è stata pagata la tassa di concessione governativa, come da ricevuta di versamento n. 43, effettuata sul c/c postale n. 13/6775 dell'8.2.1954, intestato all'Ufficio del Registro di Bari; Visto l'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie; DICHIARA ABITABILE, a tutti gli effetti di legge, la costruzione, sita in Via Indipendenza n. 8, costituita come innanzi specificati." Nel corso del sopralluogo eseguito in data 14/04/2024 si è rilevato, tra l'altro, che la distribuzione degli appartamenti ai piani 1°, 2°, 3°, 4° e 5° è la seguente: 2 appartamenti per piano al 1°, 2° e 3° piano e tre appartamenti per piano al 4° e 5° piano. L'appartamento oggetto di perizia, posto al quarto piano, è derivato dal frazionamento dei due originari appartamenti costituenti il piano. A seguito dell'accesso agli atti eseguito in data 08/07/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, non è stata rilevata alcuna pratica edilizia relativa al suddetto frazionamento.

### 11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: D.I.A. n. 3935/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio attività

Per lavori: Installazione di n. 2 canne fumarie collettive condominiali da posizionarsi sul prospetto interno dell'edificio

Oggetto: Installazione di n. 2 canne fumarie collettive condominiali

Presentazione in data 20/11/2000 al n. di prot. 41496 del 20/11/2000 Archivio Generale Comune di Bari - 26834 del 23/11/2000 dell'Uff. Tecn. Rip. Edil. Priv. Sett. Conc. Edil.

NOTE: La presentazione della D.I.A. è stata preceduta dalla trasmissione al Comune di Bari Ufficio Energia e Sicurezza degli Impianti della documentazione relativa alla Legge n. 46/90 ed alla Legge n. 10/91 in data 14/11/2000 con protocollo n. 4559. Si precisa che nessuna delle due canne fumarie è a servizio dell'appartamento pignorato

### 11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: D.I.A. n. 1536/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio attività

Per lavori: Fornitura e posa in opera di impianto ascensore di tipo oleodinamico - Realizzazione di basamento in cls - Opere edili di completamento - Fornitura e posa in opera di alloggiamento per il macchinario

Oggetto: Realizzazione di impianto di ascensore oleodinamico

Presentazione in data 25/05/2001 al n. di prot. 12580 del 25/05/2001 Comune di Bari Uff. Tecn. - Rip. Edil. Priv. Sett. Concess. Edil.

### 11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: D.I.A. n. 961/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio attività

Per lavori: Lavori di straordinaria manutenzione del prospetto interno dell'edificio sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 19/05/2005 al n. di prot. 961/2005 Comune di Bari

NOTE: Intervento consistente in: spicconatura e rifacimento degli intonaci ammalorati del prospetto interno del fabbricato e

tinteggiatura delle superfici con idropittura al quarzo.

### 11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: Conc. Ed. in Sanatoria (L. 47/85) n. 324 del 1991 - pratica n. 16459

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere abusive consistenti nella realizzazione di un ripostiglio sul lastrico solare

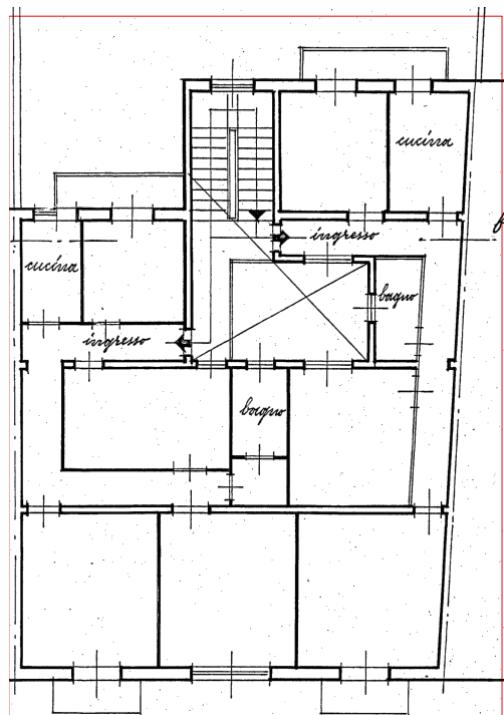
Presentazione in data 28/12/1986 al n. di prot. 121903 del 29/12/1986 Progress. 0742505400

Rilascio in data 13/12/1991 al n. di prot.

#### 11.1.1 Denuncia di Costruzione Edilizia del 18/10/1952 – ESTRATTO DEI GRAFICI DI PROGETTO

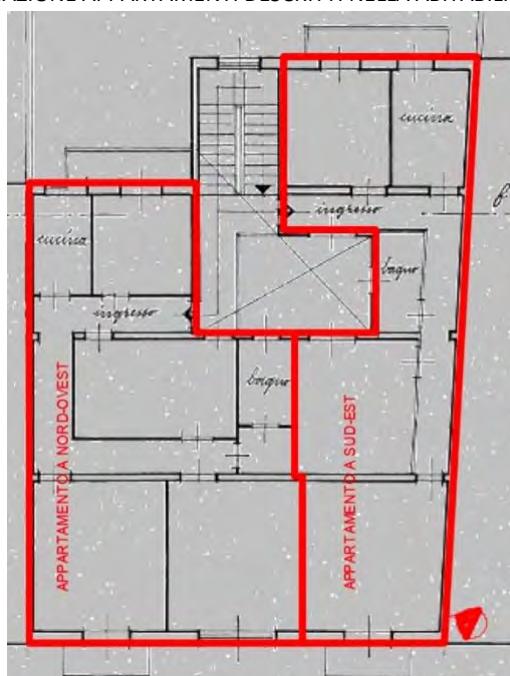
##### PIANTA DEL PIANO TIPO

– FUORI SCALA



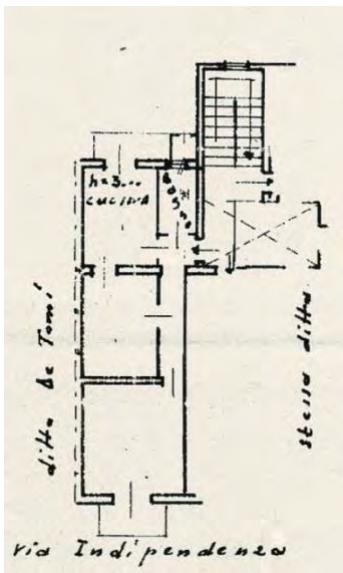
#### 11.1.2 Denuncia di Costruzione Edilizia del 18/10/1952 – ESTRATTO DEI GRAFICI DI PROGETTO

##### PIANTA DEL PIANO TIPO CON EVIDENZIAZIONE APPARTAMENTI DESCRITTI NELLA ABITABILITA' – FUORI SCALA

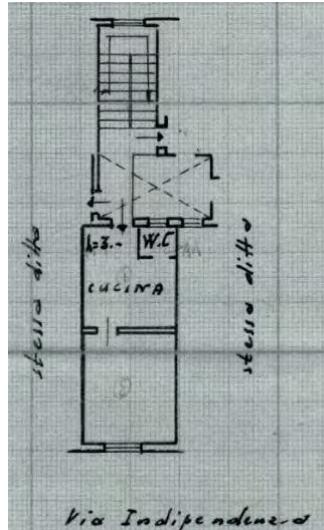


11.1.3 PLANIMETRIE CATASTALI del 26/02/1954 – PIANO 4 – ESTRATTI

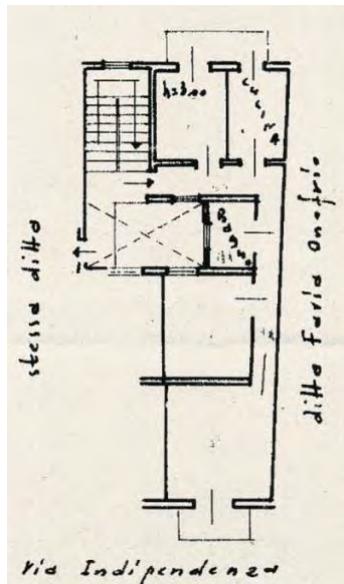
CONFRONTO TRA I TRE APPARTAMENTI RICAVATI – FUORI SCALA



Unità Confinante a nord-ovest  
Fg. 25 p.la 374 sub 15



unità oggetto della presente CTU  
Fg 25 p.la 374 sub 14



Unità Confinante a sud-est  
Fg 25 p.la 374 sub 13

**11.2 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minore superficie vano ingr./k

Regolarizzabili mediante: Atto pubblico o azione giudiziaria

Descrizione delle opere da sanare: Differenza, in difetto, della sagoma e della superficie di uno dei due vani dell'unità in esame, emersa dal confronto tra i grafici documentati e lo stato attuale rilevato e misurato nel corso della attività di CTU. Gli elementi che ho rintracciato e ricostruito non mi permettono di datare il momento in cui si è verificata tale differenza, quale sia stato l'attore di tale discrepanza e quale sia la proprietà effettiva di questa porzione di immobile che non ho riscontrato al rilievo essere in uso all'esecutata. Vedasi Note Conformità Edilizia. L'oggetto di tale discrepanza è una striscia lunga quanto il vano di ingresso a confine con l'unità immobiliare a sud-est (p.la sub 13) per una superficie di circa m (0,78 x 4,33) = mq 3,37, prendendo come riferimento grafico e dimensionale la planimetria catastale ora in atti dell'unità in esame.

Costi per la transazione mediante atto tra vivi o, in alternativa, costi per la definizione per via giudiziaria del contenzioso, si ipotizza come quota relativa all'unità perizziata.: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: Allo stato non è possibile stabilire quale strada sarà percorsa per la definizione del contenzioso evidenziato; chiarisco che nessun atto edilizio potrà essere presentato senza che questo aspetto venga sollevato ed eccepito dall'autorità comunale che ne pretenderà la definizione anche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna rispetto allo "stato legittimo" rappresentato dalla planimetria catastale presentata come grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 324 del 1991, con: - ampliamento del vano wc nel vano di ingresso/cucina; - realizzazione di tramezzi nel vano alla strada per la definizione di un piccolo vano cieco. Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: Elementi da denunciare in difformità rispetto allo "stato legittimo": - maggiore superficie del vano wc rispetto alla planimetria catastale; - presenza dei tramezzi del piccolo vano cieco nel vano alla strada; - minore dimensione del vano ingresso/k con wc rilevato oggi rispetto allo "stato legittimo", aspetto da risolvere con atto transattivo tra confinanti o con azione giudiziaria; tale questione può portare o alla conferma dello stato che come CTU ho rilevato (cosa che impone di denunciare un frazionamento dello "stato legittimo" e una fusione della porzione all'appartamento confinante)

## Rapporto di stima - CTU Esecuzione Immobiliare- n. 436\_2023 RGE

oppure alla riappropriazione della superficie oggi parte fisica dell'appartamento confinante (imponendo opere di demolizione e ricostruzione del muro di confine per ripristinare lo stato alla planimetria catastale). Inoltre, allo scopo di adeguare l'unità immobiliare agli standard abitativi di legge, sarà necessario procedere a: - rifacimento del bagno nel vano ingresso con adeguata soluzione per il posizionamento dei quattro apparecchi igienici richiesti e realizzazione di impianto di aerazione forzata; demolizione dei tramezzi che ora delimitano il piccolo vano cieco nell'ambiente alla strada; - realizzazione di angolo cottura nel vano alla strada, secondo normativa attuale sui mini-appartamenti, con smantellamento della tubazione di adduzione del gas di città, piastra cucina elettrica ad induzione e realizzazione di impianto di aerazione forzata; - adeguamento impianto elettrico a norma di legge; - Tinteggiatura pareti interne.

CILA Diritti Comunali: € 95,00

Parziale demolizione e ricostruzione del wc con aerazione forzata compreso ogni onere: € 3.000,00

Demolizione tramezzo piccolo vano cieco compreso ogni onere: € 500,00

smantellamento di tubazione adduzione gas nel vano ingresso/k compreso ogni onere: € 400,00

Realizzazione di angolo cottura nel vano alla strada compreso adeguamento impianto idrico e impianto di aerazione forzata.: € 4.000,00

Adeguamento impianto elettrico a norma di legge compreso ogni onere: € 1.500,00

Tinteggiatura pareti interne: € 1.000,00

Onorario ed oneri di legge per Tecnico per CILA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 12.495,00**

Note: Ogni comunicazione o autorizzazione riguardante l'autorità edilizia comunale non potrà prescindere dalla risoluzione della discrepanza superficiaria e di sagoma che come CTU ho rilevato tra la planimetria catastale attuale, anche se essa come già esposto costituisce lo "stato legittimo" dell'unità, e quanto ho misurato e rilevato nei sopralluoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda alle Note Conformità Edilizia.

### Note sulla conformità edilizia: NOTE CONFORMITA' EDILIZIA

- L'unità immobiliare in esame è il risultato di un frazionamento di un appartamento più grande realizzato dai costruttori stessi dopo l'ottenimento della dichiarazione di Abitabilità (16/02/1954 prot. n. 4775-I\_IV Comune di Bari); tale dichiarazione infatti non riporta appartamenti di 2 vani bensì un trivani ed un quadrivani per ognuno dei cinque piani sul piano terra realizzati.

- Per altro verso l'unità esaminata risulta di due vani fin dalla Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana n. 58684 (mod. 1, primo accatastamento) al Catasto Fabbricati (data iniziale della pratica catastale di Dichiarazione 06/03/1954 con allegata planimetria catastale datata 26/02/1954), avvenuta subito dopo la dichiarazione di Abitabilità e prima del primo atto di compravendita tra i costruttori e i primi danti causa dell'attuale proprietaria (atto per notar Michele Labriola fu Diego del 28/03/1954 rep. 37602 racc. 13433 trascritto a Trani (BA) il 01/04/1954 al n. 10093). Questo frazionamento non denunciato all'Autorità Comunale e pertanto non autorizzato va considerato oggi legittimo a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 324 del 13/12/1991 - pratica n. 16459 in quanto il denunciante dell'epoca presentò come grafico dello stato esistente la planimetria redatta per l'aggiornamento catastale aggiornato all'istanza di Condono; nella planimetria catastale aggiornata (con data 22/12/1986) l'unità abitativa fu riportata identica alla rappresentazione del primo accatastamento (1954) con l'aggiunta, nella scheda della planimetria, del ripostiglio su lastri solare (oggetto dell'Istanza di Condono come Ampliamento). Visto che questa documentazione è stata presentata il 22/12/1986, protocollata il 29/12/1986 con il n. 121903 del 29/12/1986, che non vi è stata contestazione da parte degli uffici comunali competenti all'Istanza di Condono e che quindi costituisce parte grafica della Concessione Edilizia in Sanatoria del 1991, essa oggi costituisce, secondo la interpretazione giurisprudenziale corrente, rappresentazione dello "Stato Legittimo" dell'appartamento ai sensi dell'art. 9bis del DM 380/2001 e s.m.i.

- Va segnalato però che l'attività di rilievo nella CTU presente ha evidenziato difformità rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale attuale: il vano di ingresso risulta di circa 70 cm più stretto del vano alla strada (nelle planimetrie catastali risultano sostanzialmente della stessa larghezza), il bagno nel vano di ingresso/cucina risulta della stessa larghezza ma allungato fino a m 2,75 circa (all'interno si riscontrano doccia, wc, lavabo e bidet) e nel vano alla strada è stato realizzato un piccolo vano cieco.

Per tutte queste modifiche interne non è risultata alcuna pratica edilizia.

- Per la differenza, in difetto, della sagoma e della superficie di uno dei due vani dell'unità in esame, emersa dal confronto tra i grafici documentati e lo stato attuale rilevato e misurato nel corso della attività di CTU, essa ha la consistenza di una striscia lunga quanto il vano di ingresso a confine con l'unità immobiliare a sud-est, per una superficie di circa mq (0,78 x 4,33) = mq 3,37, prendendo come riferimento grafico e dimensionale la planimetria catastale dell'unità in esame ora in atti.

Le planimetrie catastali delle due unità confinanti attualmente in atti riportano la stessa data di redazione della planimetria originaria del bene oggetto di procedura, il 26/02/1954, sono firmate dallo stesso tecnico e sono intestate anch'esse ai costruttori dell'intero immobile. Queste planimetrie sono geometricamente coerenti con la planimetria dell'unità in esame sia per l'appartamento a nord-ovest (p.la 274 sub 15) che, in particolare, per la proprietà alla p.la 274 sub 13 (confinante a sud-est) che all'evidenza oggi incorpora la porzione che a me CTU non risulta dal rilievo attuale. Gli elementi che ho rintracciato e ricostruito non mi permettono di datare il momento a cui risale tale discrepanza, quale sia stato l'attore di essa e quale sia la proprietà effettiva di questa porzione di immobile che al rilievo non è risultata disponibile e/o in uso all'esecutata.

- Ancora, l'attuale dotazione dei servizi (cucina e bagno) non è rispondente alle prescrizioni igieniche di cui al Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 ed a quelle del Regolamento Edilizio Comunale di Bari (Del. C.C. n. 10 del 28.02.2022) e pertanto si dovrà procedere ad adeguare l'unità immobiliare agli standard per i miniappartamenti mediante:

\_rifacimento del bagno con adeguate misure interne per la collocazione e utilizzazione dei quattro apparecchi sanitari richiesti

per normativa e impianto di aerazione forzata per ovviare alla insufficienza dell'attuale piccola apertura verso il pozzo di luce-corpo scale;

.realizzazione di angolo cottura integrato al vano alla strada e separato dai servizi igienici per assicurare la preparazione dei cibi in un ambiente finestrato; miglioramento dell'aerazione con ventilazione forzata; smantellamento della tubazione di adduzione del gas di città con adozione di un piano cottura ad induzione o altra soluzione progettuale che assicuri la sicurezza degli ambienti residenziali.

Consapevole che questo immobile, nel quadro della presente procedura di esecuzione, può essere assegnato e trasferito "così com'è", con la opportuna messa in evidenza del suo stato, mi sento obbligato a sottolineare che l'anzidetto "stato legittimo" (dalla concessione in Sanatoria - Condonio del 1991) in ogni caso non è adeguato alle attuali normative di abitabilità ed igieniche.

In una normale compravendita un immobile che presentasse documentazione e rilievo validi per lo "stato legittimo" ma, nello stesso tempo, non presentasse i requisiti di conformità alla normativa edilizia ed igienica attuali sarebbe liberamente compravenduto e l'acquirente si troverebbe a confrontarsi con la normativa attuale solo nel momento in cui dovesse denunciare opere di manutenzione straordinaria che mutassero la destinazione dei singoli ambienti o, a maggior ragione, di fronte ad operazioni di ristrutturazione edilizia.

Non questo immobile, a mio parere, poiché la minore superficie e le variazioni interne sono motivo per un tecnico per non riconoscere all'appartamento attuale il detto "stato legittimo".

Di qui la necessità di percorrere la via della definizione del confine attraverso un atto transattivo tra le parti oppure mediante la azione giudiziaria più opportuna.

Esprimo una quantificazione sommaria di questo passaggio ineludibile, indicando la somma di E. 10000 a carico dell'unità in esame.

Una volta risolto questo passaggio, che io CTU non posso prevedere si risolva con un accrescimento della superficie dell'unità esaminata o in modo opposto, si verificherà una delle seguenti opzioni:

= a) potrà essere riconosciuta la validità della posizione attuale del muro tra confinanti; in questo caso il titolare della unità esaminata potrà apportare le variazioni catastali con DOCFA per Frazionamento in vista di Trasferimento di Diritti, sulla base dell'atto transattivo notarile o del risultato dell'azione giudiziaria, per poter presumibilmente quindi presentare alla Autorità Comunale una CILA con opere in cui si parta dalla documentazione grafica del Condonio 1991 presentato come stato legittimo, si dichiari la minore superficie effettiva ormai sancita con frazionamento e si propongano opere interne per portare l'appartamento a rispondere alle attuali normative edilizie ed igieniche. Infine dovrà essere presentata in Catasto una nuova Denuncia con DOCFA per variazione per opere interne.

= b) potrà essere invece riconosciuto il diritto dell'unità esaminata ad ottenere dal confinante la superficie oggi mancante; il titolare della unità esaminata avrebbe di conseguenza un immobile corrispondente nella superficie all'accatastamento attuale. Il proprietario dell'appartamento di che trattasi, se così definito corrispondente alla superficie della planimetria catastale per esso oggi in atti, dovrà presentare anche in questo caso una CILA per Frazionamento e Fusione (tecnicamente Scivolamento) di una porzione dell'appartamento confinante (coordinata con stesso tipo di Comunicazione da parte del proprietario confinante) con demolizione e ricostruzione del muro di confine nel vano ingresso/k e per opere interne che portino l'appartamento a rispondere alle attuali normative edilizie ed igieniche; al termine dei lavori, sarà necessaria una Denuncia in Catasto con DOCFA per variazione per opere interne.

Nel caso b) qui esposto si possono ipotizzare i seguenti oneri di regolarizzazione

Descrizione

CILA Diritti Comunali – Importo - E. 95

Demolizione e ricostruzione con spostamento del muro di confine sud-est del vano di ingresso/k compresi nuovi intonaci e ogni onere – Importo - E. 1500

Parziale demolizione e ricostruzione del wc con aerazione forzata compreso ogni onere – Importo - E. 3000

Demolizione tramezzo piccolo vano cieco compreso ogni onere – Importo - E. 500

Smantellamento di tubazione adduzione gas nel vano ingresso/k compreso ogni onere – Importo - E. 400

Realizzazione di angolo cottura nel vano alla strada compreso adeguamento impianto idrico e impianto di aerazione forzata – Importo - E. 4000

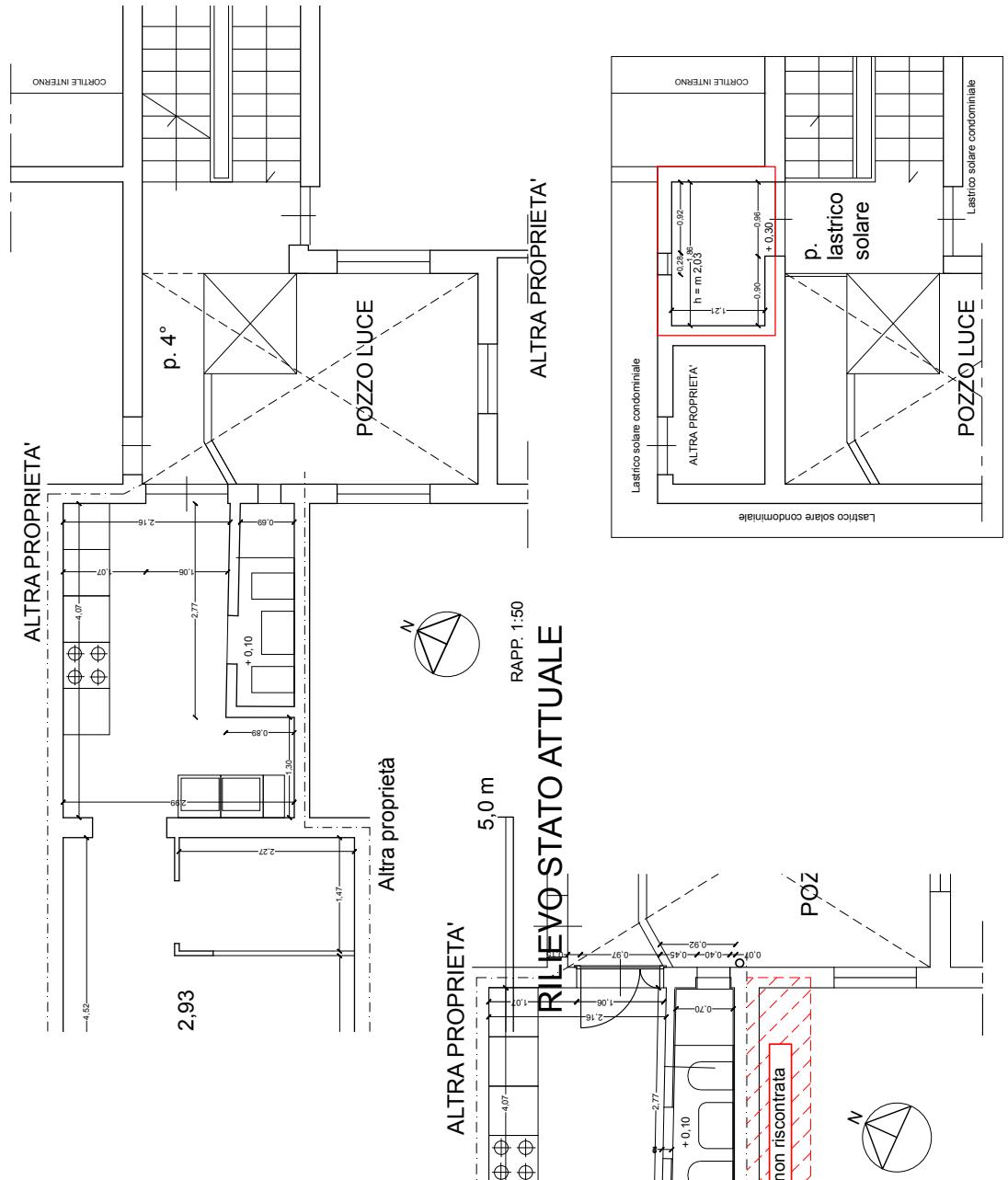
Adeguamento impianto elettrico a norma di legge compreso ogni onere – Importo - E. 1500

Tinteggiatura pareti interne – Importo - E. 1000

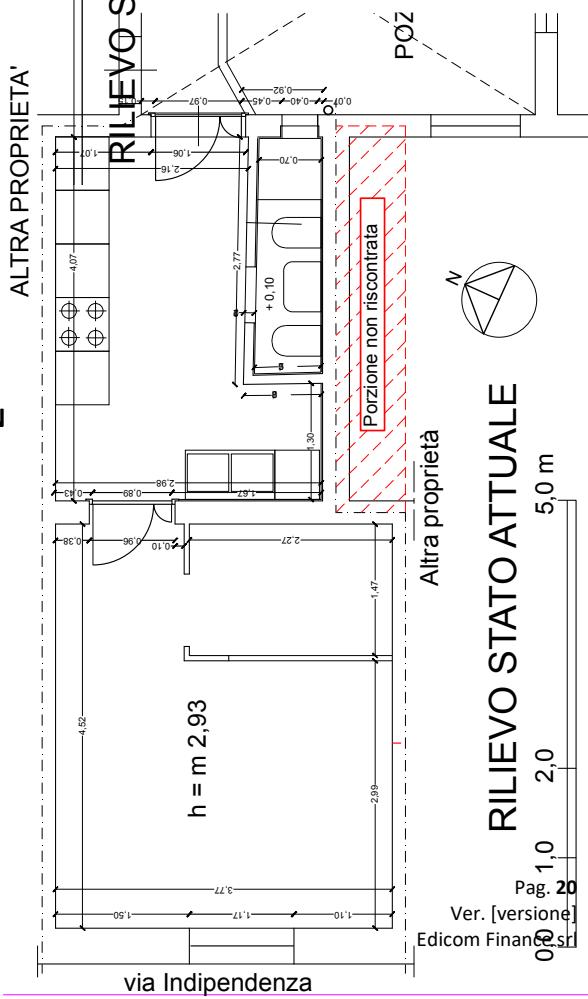
Onorario ed oneri di legge per Tecnico per CILA – Importo - E. 2000 Per una somma prevista pari a - - - E. 13995 - - - oltre ai costi di una Denuncia in Catasto con DOCFA.

Nella mia veste di CTU ho scelto di considerare come costi derivanti dalle irregolarità individuate il caso a), quello in cui verrebbe sancita come effettiva la superficie rilevata nei sopralluoghi.

### **11.3 UNITA' OGGETTO DI CTU - RILIEVO DA SOPRALLUOGHI - FUORI SCALA**



#### **11.4 UNITA' OGGETTO DI CTU - STRALCIO RILIEVO DA SOPRALLUOGHI CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE NON RISCONTRATA - FUORI SCALA**



## 12. SERVITÙ

### Bene: A

Al punto 5) della comunicazione trasmessa allo scrivente dall'amministratore di condominio del fabbricato del quale è parte l'appartamento pignorato, è precisato quanto segue: "5) L'unità immobiliare ha una pertinenza (ripostiglio) all'interno dello stabile al V piano. Non avendo l'immobile un balcone interno il condomino accede sul terrazzo per stendere i panni e quindi per l'utilizzo che ne segue della parte comune partecipa con il 2,5% sui lavori che vengono eseguiti sul terrazzo (vedi tabella millesimale allegata)" Si riporta di seguito quanto precisato nell'atto di vendita per Notaio Michele Labriola del 28/03/1954 repertorio n. 31602/13433 trascritto a Trani il 01/04/1954 al n. 10093, con il quale l'immobile oggi pignorato pervenne dai costruttori, signori OMISSIS e OMISSIS, alla sig.ra OMISSIS: "Sono compresi nella vendita tutti i diritti di condominio ad eccezione delle medianze dei muri esterni ciechi del fabbricato, del cortile del caseggiato e del lastrico solare, sul quale la compratrice si avrà l'uso per sciorinare i panni di bucato senza diritti a compensi o indennità per le eventuali sopraelevazioni che i venditori si riservano di eseguire."

## 13. AVVERTENZE BENI

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. Nella comunicazione dell'amministratore prottempore del condominio di Via Indipendenza n. 8/B in riscontro alla raccomandata n. 05222296238 del 22/06/2024 inviata dal sottoscritto CTU per la richiesta di informazioni di carattere condominiale, è riportato quanto segue: "La quota condominiale trimestrale relativa all'unità immobiliare sita al IV piano proprietà è di € 90,00 (novanta euro/00), esclusa la quota dell'acqua e la quota dell'assicurazione stabile"

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 333,41. Nella comunicazione dell'amministratore prottempore del condominio di Via Indipendenza n. 8/B in riscontro alla raccomandata n. 05222296238 del 22/06/2024 inviata dal sottoscritto CTU per la richiesta di informazioni di carattere condominiale, è riportato quanto segue: "Spese straordinarie approvate con assemblea straordinaria del 14/06/2024 ma non ancora eseguite, relative ai lavori di manutenzione del terrazzo che verranno eseguite dalla Ditta Bartoli l'importo complessivo dei lavori è di € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00) esclusa iva. La quota di pertinenza del condominio è di 333,41 (trecentotrentatre/quarantuno euro)"

**Rimborso forfettario di eventuali spese condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita:** 466,30. Al punto 1) della comunicazione dell'amministratore prottempore del condominio di Via Indipendenza n. 8/B in riscontro alla raccomandata n. 05222296238 del 22/06/2024 inviata dal sottoscritto CTU per la richiesta di informazioni di carattere condominiale, è riportato quanto segue: "Nel bilancio consuntivo relativo agli anni 2021/2022 approvato con verbale di assemblea del 23/05/2023, l'unità immobiliare in questione deve versare all'amministrazione un conguaglio di € 466,30 (quattrocento sessantasei/trenta euro);"

**Millesimi di proprietà:** Dalle tabelle millesimali indicate alla comunicazione dell'amministratore prottempore del condominio di Via Indipendenza n. 8/B in riscontro alla raccomandata n. 05222296238 del 22/06/2024 inviata dal sottoscritto CTU per la richiesta di informazioni di carattere condominiale, si rileva che i millesimi relativi all'appartamento pignorato sono pari a: 30,25 (tabella 1/A).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominali:** Il condominio è dotato di una cisterna di circa 300 lt ed un impianto di pressurizzazione per il sollevamento dell'acqua a cisterne individuali ai piani superiori, posti all'interno di un armadio in legno ubicato nell'androne del fabbricato. Tale impianto è stato realizzato nel 2018. Nella comunicazione dell'amministratore prottempore del condominio di Via Indipendenza n. 8/B in riscontro alla raccomandata n. 05222296238 del 22/06/2024 inviata dal sottoscritto CTU per la richiesta di informazioni di carattere condominiale, è riportato quanto segue: "All'interno del condominio non esiste autoclave condominiale ma è stata installata una pompa dalla ditta OMISSIS in data 2018, per aumentare la pressione dell'acqua dell'acquedotto pugliese all'interno degli appartamenti muniti di autoclave personale". Il fabbricato inoltre è dotato di impianto di ascensore oleodinamico realizzato nel febbraio 2001. In merito al ripostiglio di pertinenza dell'appartamento pignorato posto al piano del lastrico solare ed il cui accesso avviene dal vano scala, nella predetta comunicazione, al punto 5, è riportato quanto segue: "L'unità immobiliare ha una pertinenza (ripostiglio) all'interno dello stabile al V piano. Non avendo l'immobile un balcone interno il condomino accede sul terrazzo per stendere i panni e quindi per l'utilizzo che ne segue della parte comune partecipa con il 2,5% sui lavori che vengono eseguiti sul terrazzo (vedi tabella millesimale allegata)"

Si riporta di seguito quanto precisato nell'atto di vendita per Notaio Michele Labriola del 28/03/1954 repertorio n. 31602/13433 trascritto a Trani il 01/04/1954 al n. 10093, con il quale l'immobile oggi pignorato pervenne dai costruttori,

signori OMISSIS e OMISSIS, alla sig.ra OMISSIS:

"Sono compresi nella vendita tutti i diritti di condominio ad eccezione delle medianze dei muri esterni ciechi del fabbricato, del cortile del caseggiato e del lastrico solare, sul quale la compratrice si avrà l'uso per sciorinare i panni di bucato senza diritti a compensi o indennità per le eventuali sopraelevazioni che i venditori si riservano di eseguire."

### **Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: E**

**Note Indice di prestazione energetica:** L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. La conformazione dell'appartamento è tale per cui sarebbe possibile posizionare una caldaia per riscaldamento autonomo solo nel vano di ingresso, in modo da collegarsi all'impianto di adduzione del gas di città senza attraversare ambienti dell'unità. Questo sarebbe possibile ottenendo il permesso dal condominio di realizzare una canna fumaria individuale nel pozzo di luce-corpo scale, giungendo quindi in copertura, sempre che il condominio dia l'autorizzazione. L'impianto potrebbe avere, secondo la normativa attuale, solo una caldaia a condensazione. \*\*\*\*\* In alternativa si dovrebbe verificare la fattibilità tecnica e normativa di portare l'evacuazione dei fumi attraverso i due ambienti fino alla facciata alla strada. \*\*\*\*\*

Un'altra possibilità è quella di dotare l'appartamento di aria condizionata con inverter per raffrescamento e riscaldamento. -----

Ho redatto lo APE come CTU, secondo il Decreto di Nomina del GE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** NO

## **14. DISPONIBILITÀ BENI**

### **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza, di Cittadinanza rilasciato dal Comune di Bari in data 05/09/2024 (Protocollo ANPR: 1939619799) risulta che la sig.ra OMISSIS (c.f. OMISSIS) risulta iscritta nella famiglia anagrafica composta da: - OMISSIS (c.f. OMISSIS) - OMISSIS (c.f. OMISSIS)

## **15. STIMA BENI**

### **A - Abitazione di tipo popolare [A4]**

#### **Criteri e fonti:**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che consiste nella ricerca del più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Si è proceduto pertanto attraverso:

- valori medi ottenuti da operatori e osservatori del Mercato Immobiliare (Report Borsa Immobiliare e siti web nazionali di agenzie immobiliari)
- dati forniti dalla banca dati dell'OMI - Agenzia delle Entrate.

Tanto al fine di individuare il più probabile valore di mercato nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima. Individuato il valore di mercato, lo si è adeguato attraverso la conoscenza della città, le caratteristiche della zona e dell'immobile oggetto di perizia.

Il metodo applicato per la stima è quello sintetico-comparativo.

Il raffronto tra:

- i valori dell'Agenzia per le Entrate OMI (valore medio E/mq 1.400)
- i valori medi ricavati dai siti di intermediazione immobiliare consultati on line e da report di organismi economici pubblici locali (valore medio E/mq 1.460)

nell'esame complessivo dei dati riportati in questa sezione la mia conclusione come CTU è che il più probabile valore di mercato per appartamenti simili a quello oggetto di perizia sia pari a E/mq 1430,00.

Catasto di	Bari
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Uffici del registro di	Bari
Ufficio tecnico di	Bari
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	- Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - Report anno 2023 - Borsino Immobiliare (sito WEB) - Immobiliare.it (sito WEB)
Parametri medi di zona per destinazione principale	- Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - Report anno 2023 Valore medio per Abitazioni vetuste (oltre 45 anni) - Quartiere LIBERTA' - E/mq 1.375

**Rapporto di stima - CTU Esecuzione Immobiliare- n. 436\_2023 RGE**

- Borsino Immobiliare (sito WEB) - Valori di vendita ad ottobre 2024 - Quotazioni immobiliari nella zona Marconi, San Cataldo, Libertà a Bari - Abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia - in stabili di qualità inferiore alla media di zona Valore medio, E/mq 1.249  
 - Immobiliare.it (sito WEB) – Abitazioni - Prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Marconi, San Cataldo, Libertà a Bari. Periodo di riferimento: ottobre 2024. - Valore di vendita medio annuo 2024 - E/mq 1.756. La media tra i valori riportati, presi da fonti immobiliari attuali è pari a E/mq 1.460.

**Quotazioni agenzia del territorio**

Periodo (semestre – anno)	1/2024
Zona	Bari - B7- Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VIT
Tipo di destinazione	residenziale
Tipologia	Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento	L
Stato conservativo	normale
Valore di mercato min	1250,00
Valore di mercato max	1550,00

**Stima**

Totale consistenze	35.70
Prezzo unitario	€ 1.430,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 51.050,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 51.050,00</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 - Appartamento sito in Bari alla Via Indipendenza n. 8/B ubicato al quarto piano con ingresso posto frontalmente per chi sale le scale**

Valore complessivo	€ 19.581,20
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.657,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 466,30
Spese di allineamento catastale	€ 850,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 22.495,00
<b>Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti</b>	<b>€ 19.600,00</b>
<b>Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti</b>	<b>€ 19.600,00</b>

Data generazione:

26-11-2024

L'Esperto alla stima  
 Arch. Michele Vulpi

