

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA
IN DANNO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°179/2002 R. GEN. ESEC.

G.E. Dr.ssa Assunta NAPOLIELLO

RELAZIONE

PARTE I°

INDICE

Premessa

- 1-2) 2 Unità immobiliari comunicanti in Bari via Dante Alighieri 496 p. 4° senza ascensore individuata catastalmente Categoria A/3 Abitazione di tipo economico Classe 4 Superficie catastale totale mq 74,00
- 3) Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 492 p. seminterrato individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 96
- 4) Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° in catasto Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico Classe 4 Superficie catastale totale mq 86
- 5) Unità immobiliare in Grumo Appula - Villaggio Quadrifoglio Contrada Mercadante, Categoria: A/7 Abitazioni in villini Classe 2 Superficie catastale totale mq 121

C. T. U. Arch. NICOLA BAGNATO



1. PREMESSA

In data 26/10/2005 il G.E. Dr.ssa M. Luisa Traversa nominava il sottoscritto arch. Nicola Bagnato CTU per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BANCA ANTONIANA VENETA in danno di R.Gen. Esec. n. 179/2002.

Nell'udienza del 5 giugno 2006 il CTU prestava giuramento e gli veniva consegnato l'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05.04.2002 su istanza di BANCA ANTONIANA VENETA sui seguenti beni di proprietà di

, sui seguenti immobili, come descritti nel predetto atto di pignoramento:

di proprietà di

1. piena proprietà dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 10 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 11);
2. piena proprietà dell'appartamento in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 11 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 10);
3. piena proprietà di n. 2 vani cantinati in Bari alla via Dante Alighieri n. 492, di mq 110, in catasto foglio 25, particella 1145, sub 10;
4. piena proprietà di 1 vano cantinato in Bari alla via Indipendenza n. 71, di mq 65, in catasto al foglio 25, particella 673, sub 9;
5. piena proprietà di n. 3 vani cantinati in Bari alla via Nicolai n. 399, in catasto a foglio 25, particella 677, sub 14;
6. diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 5°, di 3 vani ed accessori, in catasto al foglio 25, particella 1372, sub 10;
7. diritti di comproprietà pari a 1/2 della porzione della villa trifamiliare detta 42/B-C in Grumo alla Contrada Risecca, nel complesso edilizio "Villaggio Quadrifoglio", composta di 3 vani e accessori, in catasto foglio 7/3A, particella 235 sub 2 e particella 237;
8. diritti di comproprietà pari a 1/2 della nuda proprietà della zona di terreno in Bari alla via Albero della Battaglia (ora prol. via Cassala) di mq 1.842, incluse costruzioni ivi edificate, in catasto al foglio 101 particella 99;

di proprietà del sig.

9. piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 28, al piano terra, di mq 155, in catasto al foglio 25, particella 396, sub 1;
10. piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 34, al piano terra di mq 58 con cortile retrostante, in catasto foglio 25, particella 396, sub 3;

In data 22 gennaio 2007 il CTU iniziava i sopralluoghi presso gli immobili da periziare, e in data 8 novembre 2007, terminate le operazioni peritali, depositava la perizia tecnica in cancelleria.

Trascorsi circa 12 anni dal deposito della perizia, nell'udienza del 18 aprile 2019 il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Assunta NAPOLIELLO "*Vista la relazione di stima recuperata dall'avv. Perilli datata 2007, vista la necessità di ricostruire la documentazione ipocatastale, dispone l'integrazione della CTU con la stima aggiornata dei valori dei singoli beni oggetto di esecuzione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale a mezzo del medesimo CTU. Rinvia all'udienza del 3 ottobre 2019 per ogni determinazione circa il prosieguo della Procedura*".\



In data 10/09/2019 il procedente ha depositato la Relazione Notarile sugli immobili pignorati, redatta dal Notaio dott. Gigino ROLLO, Notaio in Novoli.

Sulla base delle ulteriori disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, in risposta alle richieste del CTU, riguardanti la necessità di procedere all'accesso agli immobili per verificarne lo stato dei luoghi all'attualità, al fine di un corretto aggiornamento della stima, e a seguito dell'allentamento degli obblighi di divieto di circolazione per l'emergenza coronavirus, il CTU ha potuto procedere all'accesso degli immobili e poter redigere la presente perizia, in aggiornamento della perizia depositata in data 8 novembre 2007.

Si fa presente che l'elencazione degli immobili segue lo stesso elenco dell'atto di pignoramento del 2002.

PRECISAZIONE DEL CTU RIGUARDO LA VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il CTU fa presente che già nella precedente perizia del 2007, aveva richiesto accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari al fine di verificare la legittimità urbanistica ed edilizia dei medesimi immobili pignorati trattati nella presente perizia, ma dopo le ricerche i tecnici riferirono che la documentazione richiesta faceva parte della documentazione dei fabbricati del quartiere Murattiano, andata distrutta in un incendio scoppiato all'interno dell'archivio comunale, all'epoca ubicato nello vecchio Stadio delle Vittorie di Bari.

Tuttavia, pur se mancante la documentazione, i tecnici erano del parere che tali immobili possedessero comunque i requisiti di legittimità, in quanto i fabbricati di cui gli immobili pignorati facevano parte, si inserivano coerentemente nel tessuto urbano disciplinato dai piani regolatori vigenti, inoltre c'era da considerare che tutti gli immobili erano ante '67.

Per maggior scrupolo il CTU ha richiesto nuovamente accesso all'Ufficio Tecnico di Bari, perché le informazioni furono date in gran parte verbalmente, e nell'eventualità che fosse maturata qualche nuova possibilità di poter accedere alla documentazione edilizia degli immobili da periziare.

Tuttavia, poiché la perizia è partita in concomitanza del diffondersi della pandemia Covid19, che ha portato una serie infinita di limitazioni e divieti che hanno comportato notevoli rallentamenti nelle attività lavorative negli uffici pubblici, a tutt'oggi non è stato ancora possibile ricevere le richieste informazioni dagli uffici competenti, per motivazioni quindi non dipendenti dalla volontà del CTU.

In considerazione delle sollecitazioni del procedente, il CTU deposita la presente perizia non completa nella parte riguardante la legittimità degli immobili, in quanto ha dovuto trattare la legittimità degli immobili pignorati sulla base di ipotesi suffragate da una esperienza professionale, ma che tuttavia rimangono sempre ipotesi, in mancanza di una documentazione ufficiale, documentazione necessaria della quale è unicamente deputato a produrla l'ente che ha l'obbligo della sorveglianza urbanistica e edilizia del territorio, pertanto il CTU non assume nessuna responsabilità riguardo tale problematica depositando la perizia senza aver ancora ricevuto notizie, e si riserva di integrare la presente perizia a seguito delle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati.



PERIZIA IMMOBILI 1 E 2 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. PREMESSA

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

2 unità immobiliari comunicanti in Bari alla via Dante Alighieri 496 piano 4° senza ascensore, individuate catastalmente Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico Classe 4 superficie catastale totale complessiva delle 2 unità mq 74, in catasto:

- Foglio 25 Particella 1144 Sub 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq
- Foglio 25 Particella 1144 Sub 11 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

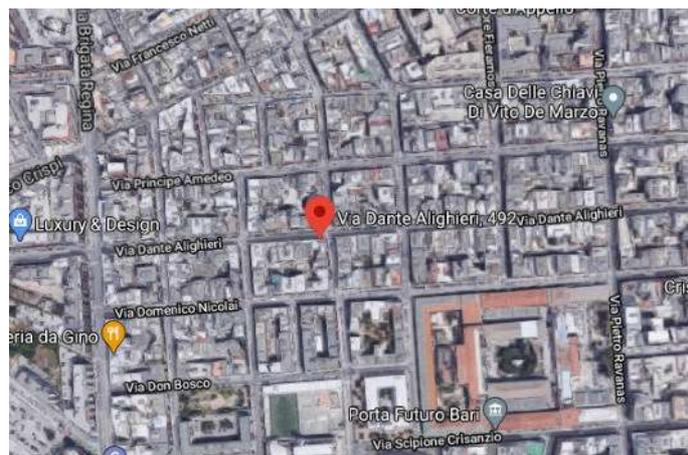
N.B.: Nell'atto di pignoramento sono riportate 2 unità immobiliari indipendenti perché così individuate catastalmente, tuttavia in realtà le 2 unità sono confinanti e comunicanti e di fatto formano una unica abitazione, pertanto, dovrà essere presentata domanda di fusione delle 2 unità mediante SCIA in sanatoria. Per quanto riguarda la vendita verranno posti in vendita come Lotti 1 e 2 insieme.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

2. DESCRIZIONE

Come già sopra anticipato, si precisa che nell'atto di pignoramento le unità immobiliari 1 e 2 in esame sono descritte come indipendenti, come risulta dalle relative visure e planimetrie catastali, tuttavia nel corso dei sopralluoghi il CTU ha potuto verificare che le 2 unità immobiliari in esame sono rese comunicanti mediante una porta e formano una unica abitazione, pertanto le 2 unità sono state trattate come risultano unite in realtà, in quanto ripristinare l'antica situazione originale risulterebbe anti-economico, perché richiederebbe la



realizzazione di nuovi impianti idrici ecc e opere murarie, più avanti sono trattate le incombenze per la regolarizzazione; si precisa inoltre che il numero civico 461 indicato nell'atto di pignoramento delle due unità immobiliari 1 e 2 è errato, in quanto in realtà è il civico 496, come anche riportato nelle visure catastali.

Foto aerea Google

Il fabbricato di cui l'appartamento è porzione, è stato costruito presumibilmente agli inizi degli anni '50, come si desume dalle planimetrie catastali presentate in data 24.02.1951. Al piano terra presenta una zoccolatura in pietra alta circa 1 mt, come previsto nell'antico regolamento edilizio di Bari, il prospetto è tinteggiato color grigio e presenta balconi con ringhiere in ferro tinteggiate di grigio e celeste.





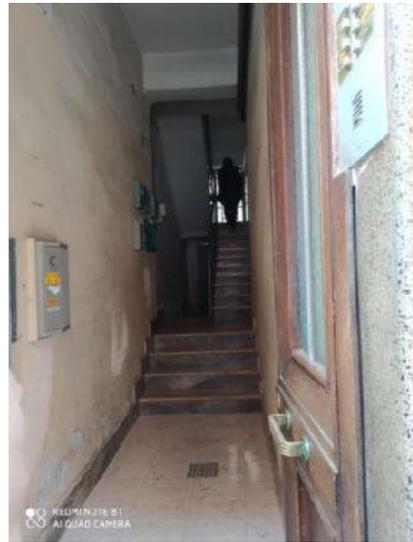
Foto fabbricato



Balcone avvolto dal telo di protezione



Portone d'accesso al fabbricato



Androne

Nel suo insieme il fabbricato all'esterno ha finiture modeste ma decorose, lo stato di conservazione è mediocre risulta notevolmente ingrigito dallo smog. In particolare nel recente sopralluogo si è constatato che l'estradosso del balcone dell'abitazione in esame risulta avvolto da una rete in plastica, messa a protezione a causa di distacchi dell'intonaco.

L'accesso avviene alla Via Dante 496 da portone in legno di vecchia fattura e ben fatto, uno stretto androne e breve rampa di scalini portano alla scala condominiale che conduce al ballatoio del 3° piano, e da qui attraverso porta blindata posta alla sinistra di chi sale, si accede all'appartamento, mentre l'altra porta è stata completamente murata ed non è più visibile dall'interno. Non è presente l'ascensore e il ristretto vano scala non consente la possibilità di realizzarne. Il tutto in discrete condizioni.

L'abitazione allo stato attuale risulta composta dai seguenti ambienti:

1. ingresso-soggiorno-cucina;
2. bagno 1
3. salone
4. letto matrimoniale 1
5. letto 2



6. bagno 2
7. balcone su via Dante

L'abitazione come sua caratteristica si presenta abbastanza luminosa per il doppio affaccio sia sulla via Dante che all'interno. Come già detto, le 2 abitazioni sono rese comunicanti mediante l'apertura di una porta, mentre i balconi delle due stanze erano già inizialmente uniti, ed è stata semplicemente rimossa la grata in metallo di divisione.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica bianca in condizioni discrete, le pareti sono tinteggiate con vernice acrilica di color pastello indaco chiaro, i soffitti con tempera di color bianco, le condizioni delle tinteggiature sono mediocri.

Sono presenti 2 piccoli bagni, uno per ognuna delle 2 unità immobiliari, praticamente identici, uno posto in corrispondenza della cucina e l'altro della camera da letto 2. Ognuno dei 2 bagni è composto da un disimpegno centrale con finestra che si affaccia sul cortile interno, e 2 piccoli vani in cui in uno è posto il lavandino w.c. e bidet e nell'altro il piatto doccia.

Nel corso del recente sopralluogo non è stato possibile visionare il bagno posto in corrispondenza della camera da letto in quanto stracolmo di suppellettili che ne hanno impedito la visione.

Le porte sono del tipo tamburato rivestite in legno color noce, tranne quella nel soggiorno di color bianco, ad una porta manca un riquadro in legno, le condizioni sono discrete.

Le finestre che danno sull'interno del fabbricato sono in alluminio verniciato di bianco, le condizioni sono discrete; le porte-finestra che si aprono sul balcone su via Dante sono in alluminio anticorodal color bronzo le condizioni sono discrete, le persiane esterne sono in legno verniciato color grigio e le condizioni sono in pessime condizioni, in quanto la vernice si presenta sgretolata e parecchi elementi sono distaccati.

Il balcone ha la medesima pavimentazione dell'appartamento, le ringhiere sono in metallo e presentano numerose macchie di ruggine e distacchi della vernice, inoltre l'intero intradosso del solaio del balcone è stato messo in sicurezza mediante l'apposizione di una rete in plastica al fine di contenere distacchi d'intonaco.

In conclusione si osserva che l'abitazione presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione discrete/mediocri.



Scala e pianerottolo d'accesso



Ingresso appartamento





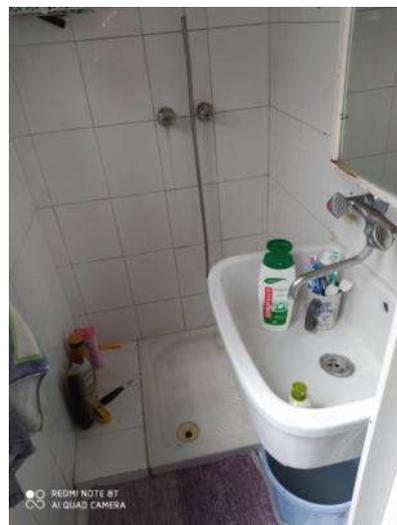
Ingresso cucina soggiorno, in fondo bagno 1



Bagno 1



Lavandino e w.c. a sinistra



Lavabo e doccia a destra



Soggiorno/salotto



Balcone sulla via Dante





Camera da letto 1



Camera letto 2



2° bagno uguale al 1° bagno sopra riportato

Riguardo i 2 citati bagni (uno per unità immobiliare), si precisa dal confronto dal rilievo della situazione dei luoghi del CTU con le planimetrie catastali, si è rilevato che i disimpegni dei 2 bagni sono riportati nelle planimetrie catastali come balconcini, che evidentemente sono stati successivamente verandati e spostato al loro interno gli accessi ai bagni, come si può rilevare dal rilievo del CTU e la planimetria catastale allegati.

Infatti, confrontando le aree riportate nella visura catastale di ognuna delle 2 unità immobiliari: Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq, si desume che l'area delle superfici scoperte per ogni unità immobiliare: $37 \text{ mq} - 36 \text{ mq} = \text{è di } 1 \text{ mq}$, e tale somma corrisponde alla somma della superficie del balcone sulla via Dante con la superficie del balconcino interno (nella quota del 30% della superficie scoperta effettiva fino a 25 mq) pertanto si ritiene ragionevolmente che i 2 balconcini siano stati realizzati senza titolo abilitativo. A conforto di ciò dalle foto si rileva che in uno dei 2 disimpegni oltre il vetro dell'infisso in alluminio si vede che c'è ancora la ringhiera del balconcino.



3. LOTTO UNICO immobili 1 e 2 dell'atto di pignoramento

Il lotto unico è costituito da:

2 unità immobiliari comunicanti in Bari alla via Dante Alighieri 496 piano 4° senza ascensore, in catasto Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico Classe 4 superficie catastale totale complessiva delle 2 unità mq 74, individuate catastalmente:

- Foglio 25 Particella 1144 Sub 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq
- Foglio 25 Particella 1144 Sub 11 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B.: Nell'atto di pignoramento sono riportate 2 unità immobiliari indipendenti perché così individuate catastalmente, tuttavia in realtà le 2 unità sono confinanti e comunicanti e di fatto formano una unica abitazione, pertanto, dovrà essere presentata domanda di fusione delle 2 unità mediante SCIA in sanatoria. Per quanto riguarda la vendita verranno posti in vendita come Lotti 1 e 2 insieme.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

4. CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Dante, a est e ovest con altra proprietà, a sud con cortile interno.

5. CONSISTENZA

Riguardo la superficie, si fa presente che nella visura catastale delle 2 unità immobiliari con variazione del 09/11/2015 sono stati introdotti i dati di superficie, pertanto nella stima attuale si è fatto riferimento alla "superficie catastale" dell'appartamento riportata nella visura catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, considerato che nelle visure catastali delle 2 unità immobiliari in esame viene riportata la "superficie catastale totale", cioè compreso la superficie dei balconi, di mq. 37 per ciascuna unità, la "superficie catastale totale" ovvero **la superficie commerciale complessiva dell'e 2 unità immobiliari è di mq 74,00.**

L'immobile potrebbe essere è divisibile, ma i lavori necessari per la divisione (creazione della cucina) renderebbero anti-economica la realizzazione ai fini della presente procedura.

6. DATI CATASTALI

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1144 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico) – Classe: 4 – Consistenza: 3 vani – Superficie Catastale: Totale 37 mq Totale escluso aree scoperte 36 mq – Rendita: Euro 426,08 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 496 Piano 4 – Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione immobile:



- Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata il 24/02/1951

2. Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1144 – Sub: 11 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico) - Classe: 4 – Consistenza: 3 vani – Superficie Catastale: Totale 37 mq Totale escluso aree scoperte 36 mq – Rendita: Euro 426,08 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 496 Piano 4 – Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione immobile:

- Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata il 24/02/1951

Corrispondenza catastale

Sulla base del confronto delle visure e planimetrie catastali presentate in data 24.02.1951 ottenute con la consultazione on-line dell’Agenzia del Territorio, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. le 2 unità immobiliari riportate ai nn. 1 e 2 dell’atto di pignoramento sono riportate nelle visure e planimetrie catastali come 2 unità immobiliari indipendenti, ma sulla base dei sopralluoghi si è verificato che in realtà sono fuse e formano una unica abitazione in quanto esiste una porta di comunicazione fra loro, dispongono di un bagno ciascuna e di una unica cucina;
2. il muro di divisione della cucina presente in una delle unità immobiliare è stato eliminato;
3. ciascuna delle 2 unità disponevano di un piccolo vano cucina e un piccolo vano wc, separati da un balconcino che si affacciava sul cortile interno, successivamente i balconcini sono stati chiusi creando delle verande e spostando al loro interno gli accessi ai 2 piccoli vani trasformati in bagno, mentre è stata realizzata una unica ampia cucina in un vano di una delle unità;
4. le planimetrie catastali non sono conformi alle variazioni rilevate e nell’intestazione della proprietà.

Nel capitolo 11. Legittimità edilizia sono trattate le incombenze e i costi per la regolarizzazione delle sopra riportate difformità

7. PARTI COMUNI

Riguardo le parti comuni del fabbricato di cui l’immobile è porzione si rimanda a quanto espressamente disposto dall’Art. 1117 del Codice Civile e quanto riportato nell’atto di compravendita del 22.12.1980 notaio Diego Labriola.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, da un esame visivo si desume che la struttura portante è del tipo misto, cioè composto da murature portanti e solai in latero-cemento.

SPAZI CONDOMINIALI: Gli spazi condominiali sono quelli dell’androne e del vano scala.



MURATURE: da un esame visivo si desume che i muri perimetrali sono del tipo portante in blocchi di tufo. Le condizioni dei muri sono discrete e non presentano particolari fenomeni di umidità o infiltrazioni.

SOFFITTI: il soffitto del locale è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di mt. 3,10. Le condizioni del soffitto sono discrete.

PAVIMENTI: la pavimentazione è in piastrelle di clinker di tinta chiara, il bagno ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

INFISSI: La porta di accesso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in alluminio di vecchio tipo, gli infissi dei 2 ambienti verso la via Dante hanno persiane esterne in legno. Le condizioni delle porte interne e degli infissi esterni sono discrete, le persiane in legno sono in pessime condizioni.

IMPIANTI: sono presenti impianto elettrico sottotraccia non conforme alle attuali norme, impianto idrico e fognario collegati alle reti urbane, è presente impianto citofonico, non è presente impianto termico.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava occupato da una famiglia, dato in affitto informalmente senza nessun contratto registrato.

10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, si riporta la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Regolarità urbanistica

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione ricade in zona del vigente P.R.G. del Comune di Bari disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree di completamento di tipo B1 e B2".

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., (2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*) non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

Regolarità Edilizia

Preliminarmente si precisa che a seguito dell'attuale sopralluogo, non sono state riscontrate nel locale variazioni rispetto il precedente sopralluogo del 2007, se non riguardo lo stato manutentivo.

Riguardo la **regolarità urbanistica e edilizia del fabbricato** di cui le 2 unità immobiliari sono porzione, **non è stato reperito il titolo edilizio**, che non vuol dire che non esista, in quanto nel precedente accesso del CTU eseguito nel 2007 presso la Ripartizione Urbanistica



ed Edilizia Privata del Comune di Bari riguardante il medesimo immobile, venne comunicato che non era stato reperita alcuna documentazione circa i titoli abilitativi e l'abitabilità, in quanto faceva parte della documentazione degli immobili di vecchia costruzione ricadenti nel centro Murattiano andata distrutta nell'incendio del 1991 dell'archivio del Comune di Bari, all'epoca ubicato presso il vecchio stadio di Bari.

Tuttavia i tecnici fecero presente che in base alle planimetrie catastali dell'immobile depositate in data 24/02/1951, il fabbricato risultava edificato sicuramente in data antecedente, e si collocava coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci e seguenti, pertanto ritenevano, con buon margine di attendibilità, che il fabbricato avesse rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, edificati in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Inoltre, c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, e pertanto, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.

Per maggior scrupolo il CTU ha ritenuto di richiedere nuovamente accesso in aggiornamento alla documentazione già richiesta a suo tempo, tuttavia a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ulteriori notizie, in aggiornamento a quelle già ricevute nel precedente accesso del 2007, pur ritenendo poco fattibile un aggiornamento considerato che nel precedente accesso era risultato che la documentazione era andata distrutta.

Anche l'**Abitabilità non è stata reperita**, per le stesse argomentazioni di cui sopra riguardo la sua esistenza, tuttavia anche in questo caso non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del titolo abilitativo e dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile pignorato**, sulla base del confronto delle visure e planimetrie catastali presentate in data 24.02.1951 ottenute con la consultazione online dell'Agenzia del Territorio, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) le 2 unità immobiliari riportate ai nn. 1 e 2 dell'atto di pignoramento sono riportate nelle visure e planimetrie catastali come 2 unità immobiliari indipendenti, ma sulla base dei sopralluoghi si è verificato che in realtà sono fuse e formano una unica abitazione in quanto esiste una porta di comunicazione fra loro, dispongono di un bagno ciascuna e di una unica cucina;
- 2) il muro di divisione della cucina presente in una delle unità immobiliare è stato eliminato;
- 3) ciascuna delle 2 unità disponevano di un piccolo vano cucina e un piccolo vano wc, separati da un balconcino che si affacciava sul cortile interno, successivamente i balconcini sono stati chiusi creando delle verande e spostando al loro interno gli accessi ai 2 piccoli vani trasformati in bagno, mentre è stata realizzata una unica ampia cucina in un vano di una delle unità;
- 4) le planimetrie catastali non sono conformi alle variazioni rilevate e nell'intestazione della proprietà.



Riguardo il punto 1) poiché le 2 unità immobiliari comunicanti dispongono di una sola cucina in comune e la proprietà è la medesima, non sussiste fra le 2 unità “autonomia funzionale e reddituale” ai sensi della Circolare N. 27/E del 13 giugno 2016 dell’Agenzia delle Entrate, pertanto si può presentare domanda per la fusione delle 2 unità e le piccole variazioni interne presentando SCIA in sanatoria (in quanto è stata aperta porta in muro portante) e relativa variazione catastale.

Il costo presunto della SCIA e per la variazione catastale si valuta in € 2.500,00 compreso oneri professionali e € 1.000,00 di sanzione per la sanatoria + € 80,00 di diritti e bolli.

Riguardo il punto 2) considerato che l’eliminazione di un muro di divisione non hanno costituisce accrescimento della volumetria assentita, anche se di lieve entità, trova applicazione l’art. 36 (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ) e il 5 comma dell’art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che l’aggiudicatario dovrà attuare, previa presentazione della domanda di accertamento di conformità, entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo presunto dell’accertamento di conformità si valuta in € 1.500,00.

Riguardo il punto 3) ciascuna delle 2 unità disponevano di un piccolo vano cucina e un piccolo vano wc, separati da un balconcino che si affacciava sul cortile interno, successivamente i balconcini sono stati inglobati creando delle verande e spostando al loro interno gli accessi ai 2 piccoli vani trasformati in bagno, mentre è stata realizzata una unica ampia cucina in un vano di una delle unità. Infatti, confrontando le aree riportate nella visura catastale di ognuna delle 2 unità immobiliari: Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq, si desume che l’area delle superfici scoperte per ogni unità immobiliare: $37 \text{ mq} - 36 \text{ mq} = \text{è di } 9 \text{ mq}$, e tale somma corrisponde alla somma della superficie del balcone sulla via Dante con la superficie del balconcino interno (nella quota del 30% della superficie scoperta effettiva fino a 25 mq) pertanto si ritiene ragionevolmente che i 2 balconcini siano stati realizzati senza titolo abilitativo. A conforto di ciò dalle foto si rileva che in uno dei 2 disimpegni oltre il vetro dell’infisso in alluminio si vede che c’è ancora la ringhiera del balconcino

Considerato che la chiusura dei 2 balconcini costituisce incremento della cubatura assentita, tale chiusura non è sanabile pertanto deve essere ripristinata la situazione originaria riportata nelle planimetrie catastali.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi per ognuno dei 2 balconcini in corrispondenza dei bagni, che comporta la chiusura di 4 porte, la riapertura di 2 porte, l’eliminazione delle due strutture che chiudono i 2 balconcini e ripristino dei luoghi si valuta a corpo in € 8.000,00.

Riguardo il punto 4) successivamente, all’esito delle istanze di conformità per le sole opere sanabili, dovrà essere verificata l’esatta consistenza del locale al cui esito dovranno essere apportate in Catasto Fabbricati le opportune variazioni. Si precede un costo per la regolarizzazione catastale di € 1.200,00.

Costo totale delle regolarizzazioni edilizie e catastali: SCIA € 2.500 + Accertamento di Conformità € 1.000,00 + eliminazione verande e ripristino dei luoghi € 8.000,00 + regolarizzazione catastale € 1.200,00 = € 12.700,00.

N.B.: Il CTU precisa inoltre che, qualora giungessero dall’Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in tempo utile riguardanti la legittimità urbanistica del bene pignorato, provvederà ad aggiornare la situazione riguardante la legittimità urbanistica ed edilizia dell’immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali.

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore del Condominio di via Dante 496 avvocato Giuseppe Volpe risulta quanto segue:

- importo medio quota ordinaria mensile € 67,00, importo medio annuo delle quote condominiali: € 67 x 12 = € 804,00
- situazione debitoria nei confronti del condominio al 22 febbraio 2021: € 1.244,52 + 67,00 quota febbraio = € 1.244,52

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

13. STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Si fa presente nuovamente che, considerato che le 2 unità immobiliari riportate singolarmente ai nn. 1 e 2 dell'atto di pignoramento attualmente risultano comunicanti ed i servizi ed impianti sono in comune, pertanto la determinazione del valore è stata fatta complessivamente sui due immobili sulla base di quanto rilevato, considerandoli pertanto una unica abitazione come in effetti risulta in realtà.

LOTTO UNICO immobili 1 e 2 dell'atto di pignoramento

Il lotto unico è formato da:

2 unità immobiliari comunicanti in Bari alla via Dante Alighieri 496 piano 4° senza ascensore, in catasto Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico Classe 4 superficie catastale totale complessiva delle 2 unità mq 74, individuate catastalmente:

- Foglio 25 Particella 1144 Sub 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq
- Foglio 25 Particella 1144 Sub 11 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B.: Nell'atto di pignoramento sono riportate 2 unità immobiliari indipendenti perché così individuate catastalmente, tuttavia in realtà le 2 unità sono confinanti e comunicanti e di fatto formano una unica abitazione, pertanto, dovrà essere presentata domanda di fusione delle 2 unità mediante SCIA in sanatoria. Per quanto riguarda la vendita verranno posti in vendita come Lotti 1 e 2 insieme.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

STIMA

La stima del valore di mercato delle 2 unità immobiliari in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede



l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce “prezzo ideale”, ovvero il valore medio che l’immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell’immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall’Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell’immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,
- regolarità geometrica della forma, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell’immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

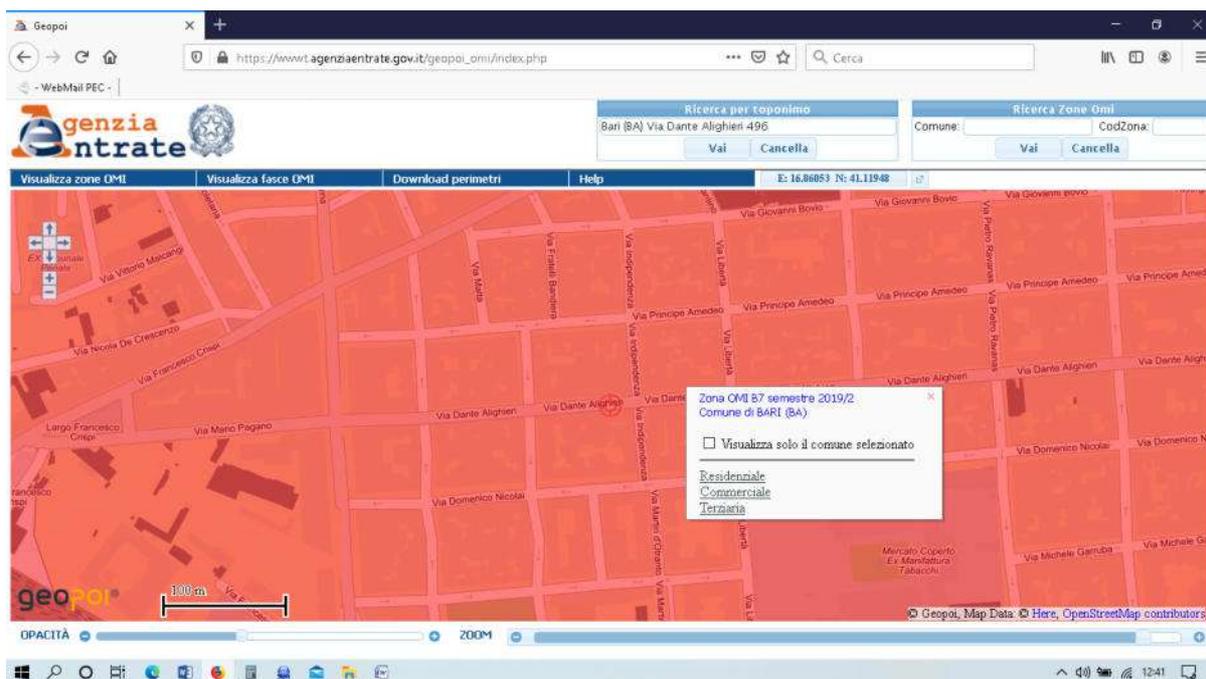
CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,15	0,95	1,0	0,9	0,9	0,9
Coefficiente K = 1,15 x 0,95 x 1,0 x 0,9 x 0,9 x 0,9 = 0,7964325					

Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale delle 2 unità immobiliari in esame, ottenendo il prezzo di mercato dell’immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell’incarico peritale.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall’Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l’immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l’indirizzo “Bari (BA) Via Saverio Costantino 28, l’immobile risulta ricadere in “**ZONA OMI B7 - Semestre 2020/1**”.



GEOPOI



QUOTAZIONI OMI

The screenshot shows the 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato' page. It displays the search criteria: 'Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2', 'Provincia: BARI', 'Comune: BARI', 'Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE', 'Codice zona: B7', 'Microzona: 6', and 'Tipologia prevalente: Abitazioni civili'. The 'Destinazione: Residenziale' is also noted. A table provides market values and location values for different typologies. To the right, there is a map of the area and a section for 'Spazio disponibile per annotazioni'.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1950	L	5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1600	L	4,6	5,9	L
Autorimesse	Normale	800	1050	L	3,3	4,4	L
Box	Normale	850	1100	L	3,5	4,5	L

Calcolo

Sulla base della **Zona OMI** individuata i è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per che l'anno 2019 - Semestre 2; Comune di Bari; Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI,

MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE; Codice zona: B7; Microzona: 6; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Abitazioni di tipo civile; Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 1.450,00 min e € 1.950,00 max per superficie lorda;

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 1.250,00 min e € 1.600,00 max per superficie lorda;

Tipologia: Autorimesse - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 850 min e € 1.100 max per superficie lorda;

Tipologia : Box - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 750,00 min e € 1.100 max per superficie lorda;

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto.

Considerato che nella visura catastale delle 2 unità immobiliari in esame sono stati riportati i dati di superficie catastale, nella stima è stata riportata la superficie catastale delle 2 unità immobiliari riportata nella visura catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto la superficie catastale di mq 74 è stata utilizzata nel calcolo della stima.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insistono le 2 unità immobiliari in esame oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto il 2007, i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la categoria catastale categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4, l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile e del fabbricato, si ritiene di applicare il seguente valore ideale al mq:

valore ideale abitazione di tipo economico A/3 = € 1.800,00 al mq

il quel moltiplicato per il coefficiente correttivo $K = 0,7964325$ si ottiene:

$€ 1.800,00 \times 0,7964325 = € 1.433,57$ valore di mercato al mq

da cui tenendo presente che la superficie catastale totale è mq 75,00 si ottiene:

$€ 1.433,57 \times \text{mq } 74,00 = € 106.084,18$ **valore di mercato delle 2 unità immobiliari**

Al valore di mercato deve essere applicata la riduzione del 15% e detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edile, gli oneri condominiali e per cui:

$€ 106.084,18 - 15.912,62 = € 90.171,55$ **valore di mercato ridotto del 15%**

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- quote condominiali insolute a febbraio 2021: € 1.244,52 + 67,00 febbraio = € 1.244,52

- i costi di regolarizzazione edilizia e catastale per complessivi € 11.500,00.

Per cui il valore di mercato ridotto del 15% si devono detrarre i seguenti costi:



€ 90.171,55 - (€ 1.244,52 + € 12.700,00) = € 90.171,55 - € 13.944,52 = € 76.227,03 =

€ 76.227,00 importo delle 2 unità immobiliari in esame da porre a base d'asta
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobili 1 e 2 dell'atto di pignoramento)

Immobile formato da 2 unità immobiliari comunicanti per complessivi mq 74,00 (superficie catastale totale) in Bari alla via Dante Alighieri 496 piano 4° senza ascensore, in catasto:

- Foglio 25 Particella 1144 Sub 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq
- Foglio 25 Particella 1144 Sub 11 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si precisa che nell'atto di pignoramento le unità immobiliari 1 e 2 in esame sono descritte come indipendenti, tuttavia le 2 unità immobiliari sono comunicati mediante una porta e formano una unica abitazione, si può presentare domanda per la fusione delle 2 unità e le piccole variazioni interne presentando SCIA e relativa variazione catastale.

L'abitazione è al 4° piano di un fabbricato di 4 piani, senza ascensore, edificato negli anni '50 e di aspetto decoroso, sito nel quartiere "Libertà" in zona ben dotata di attività commerciali e terziarie.

L'immobile si presenta abbastanza luminoso per la doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica bianca in condizioni discrete, le pareti sono tinteggiate con vernice acrilica di color pastello indaco chiaro, i soffitti con tempera di color bianco, le condizioni delle tinteggiature sono mediocri.

Le porte sono del tipo tamburato rivestite in legno color noce, tranne quella nel soggiorno di color bianco, ad una porta manca un riquadro in legno, le condizioni sono discrete.

Le finestre che danno sull'interno del fabbricato sono in alluminio verniciato di bianco, le condizioni sono discrete; le porte-finestra che si aprono sul balcone su via Dante sono in alluminio anticorodal color bronzo le condizioni sono discrete, le persiane esterne sono in legno verniciato color grigio le condizioni sono pessime, in quanto la vernice si presenta sgretolata dall'azione del sole e della pioggia e parecchi elementi distaccati.

Riguardo gli impianti, è assente l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è sottotraccia ma da rivedere e mettere a norma, l'impianto idrico e fognario è collegato alla rete urbana, non è presente l'allacciamento alla rete del gas urbano

In conclusione si osserva che l'abitazione presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie.

Riguardo la regolarità edilizia si precisa:

riguardo il fabbricato di cui l'immobile fa parte:

- la costruzione è ante 67';
- non è disponibile il titolo abilitativo;
- non è disponibile l'abitabilità

riguardo l'immobile posto in vendita:

- sono previsti oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale
- sono previsti oneri condominiali.

€ 76.227,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002**

LOTTO UNICO (immobili 1 e 2 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Dante Alighieri n. 469		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Abitazione, in catasto: Foglio 25 Particella 1144 Sub 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Foglio 25 Particella 1144 Sub 11 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4	Superficie	Superficie catastale totale 74 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Medio/discreto		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in una abitazione formata catastalmente da 2 unità immobiliari, che possono essere fuse in un'unica unità.</p> <p>L'abitazione fa parte di un fabbricato di 4 piani, edificato negli anni '50 di aspetto decoroso, sito nel quartiere "Libertà", in zona ben dotata di attività commerciali e terziarie</p> <p>L'immobile è ubicato al 4° piano senza ascensore, si presenta abbastanza luminoso per la doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente ingresso/cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.</p> <p>Riguardo gli impianti, è assente l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è sottotraccia ma da rivedere e mettere a norma, l'impianto idrico e fognario è collegato alla rete urbana, non è presente l'allacciamento alla rete del gas urbano.</p> <p>Riguardo la regolarità edilizia si precisa: riguardo il fabbricato di cui l'immobile fa parte: - la costruzione è ante 67'; - non è disponibile il titolo abilitativo; - non è disponibile l'abitabilità</p> <p>riguardo l'immobile posto in vendita: - sono previsti oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale - sono previsti oneri condominiali</p>		
<p>€ 76.227,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per **decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(...)

Quote di proprietà: Banca monte dei paschi di siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 Clo Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

(contro)

1/1 di piena

proprietà.

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà, (contro)

1/2 di nuda proprietà.



ALLEGATI

IMMOBILI N.1 E 2 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2 Unità immobiliari comunicanti in Bari via Dante Alighieri 496 p. 4° senza ascensore individuata catastalmente Categoria A/3 Abitazione di tipo economico Classe 4 Superficie catastale totale mq 74,00



Tribunale di Bari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE BANCA
AUTONOMA POPOLARE VENETA contro
R.G. 149/2002

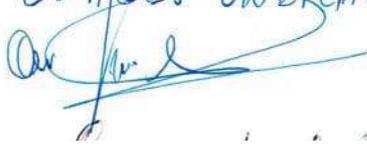
Il sottoscritto Arch. Nicola Bagnato già
nominato CTU per la procedura in
EPIGRAFIA, a seguito della richiesta del
giudice di integrare la precedente
relazione, il giorno 14 marzo 2002
alle ore 9, alla presenza del
cuiore giudiziario Avv. Vincenzo
Pacumato che ha perrello c'acello
concordando con il sig. Antonio
Micaele, e alla presenza del medesimo
sic. : ha dato inizio
alle operazioni peritali presso
l'appartamento in Bari alla via
Daniele 401 piano 5°. Le operazioni
sono consistite nel rilevamento
fotografico dei luoghi e nella
presa visione dello stato degli
elle operazioni sono proseguite
nella appartamento in via Daniele
406 al piano IV° alle ore 12,
anche nel suddetto appartamento.
Le operazioni sono consistite nella
rilevazione fotografica dei luoghi
e la presa visione dello stato degli
elle

Firmato Da: BAGNATO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 15d8b



SIEM.

LE OPERAZIONI RELATIVE AL CONCORSO
DEI CREDITI CONCERNENTE IL PASSIV
CUIO NELLE OPERAZIONI IN NATIA AD -
DEFINIRE FRECONTO LA NECESSITA'
NELLE PARTI E PRESENTAZIONE
PER IL 20 MAGGIO P.U. COMPORRE DA
CONFERMARE ANCHE TELEFONICAMENTE,
E.C.I.

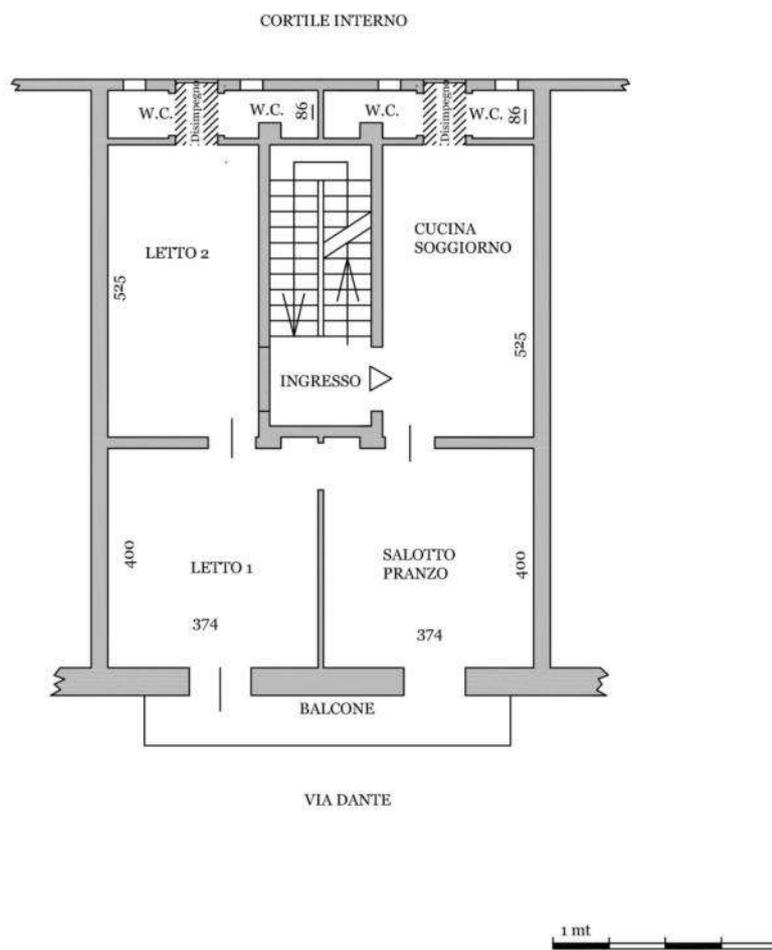
~~Conto di Bilancio~~


2/2



Appartamento al 4° PIANO in Bari alla via Dante n. 496

Comune di Bari - Catasto Fabbricati Foglio 25 Particella 24 Sub 10
Foglio 25 Particella 24 Sub 11



PLANIMETRIA CATASTALE UNITÀ IMMOBILIARE 1

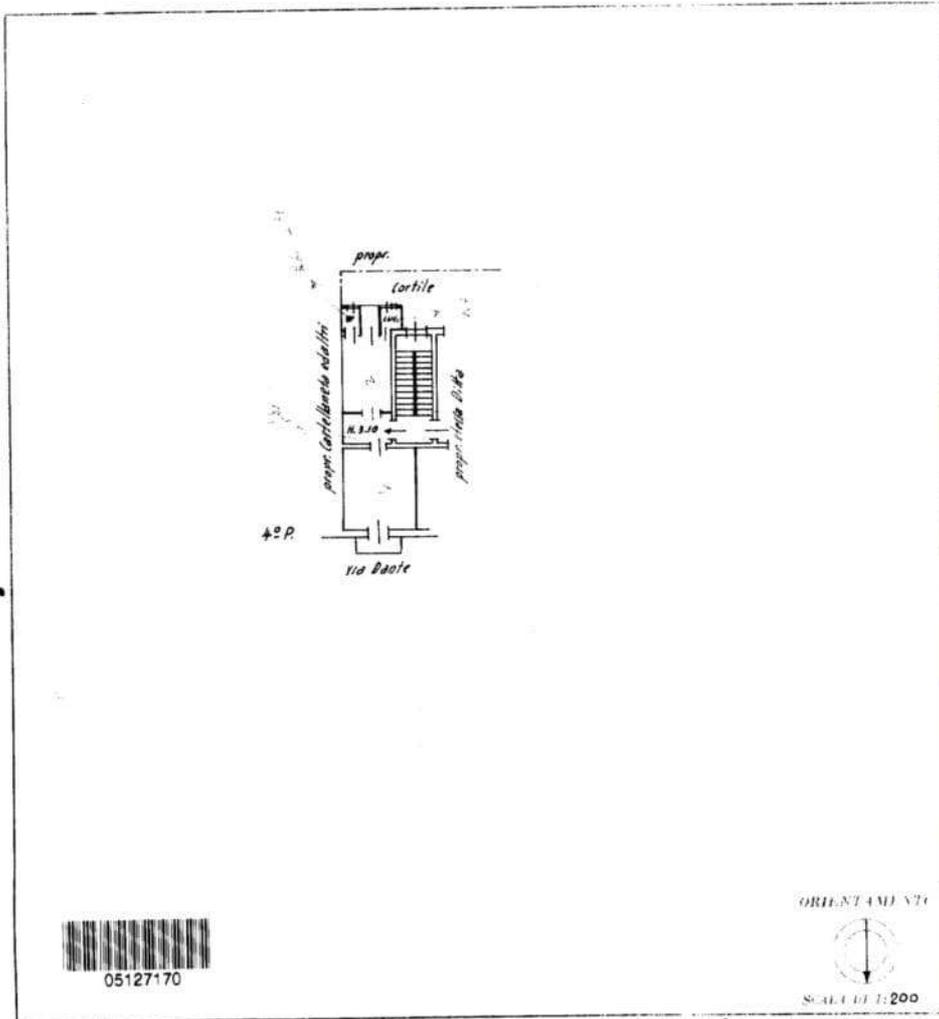
Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T70 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Bari** n. **Dante 496**

Ditta: **Tecnico Erariale** n. **Bari**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Erariale**



05127170

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Firmato da: Geom. Antonio Bottalico della Direzione di Bari del 22-2-1951
DATA PROT. N° 31235		

Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T70 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X359) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di BARI (A662) - < Foglio: 25 - Particella: 1144 - Subalterno: 10 >
 VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4;

Firmato Da: BAGNATO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 15d8b

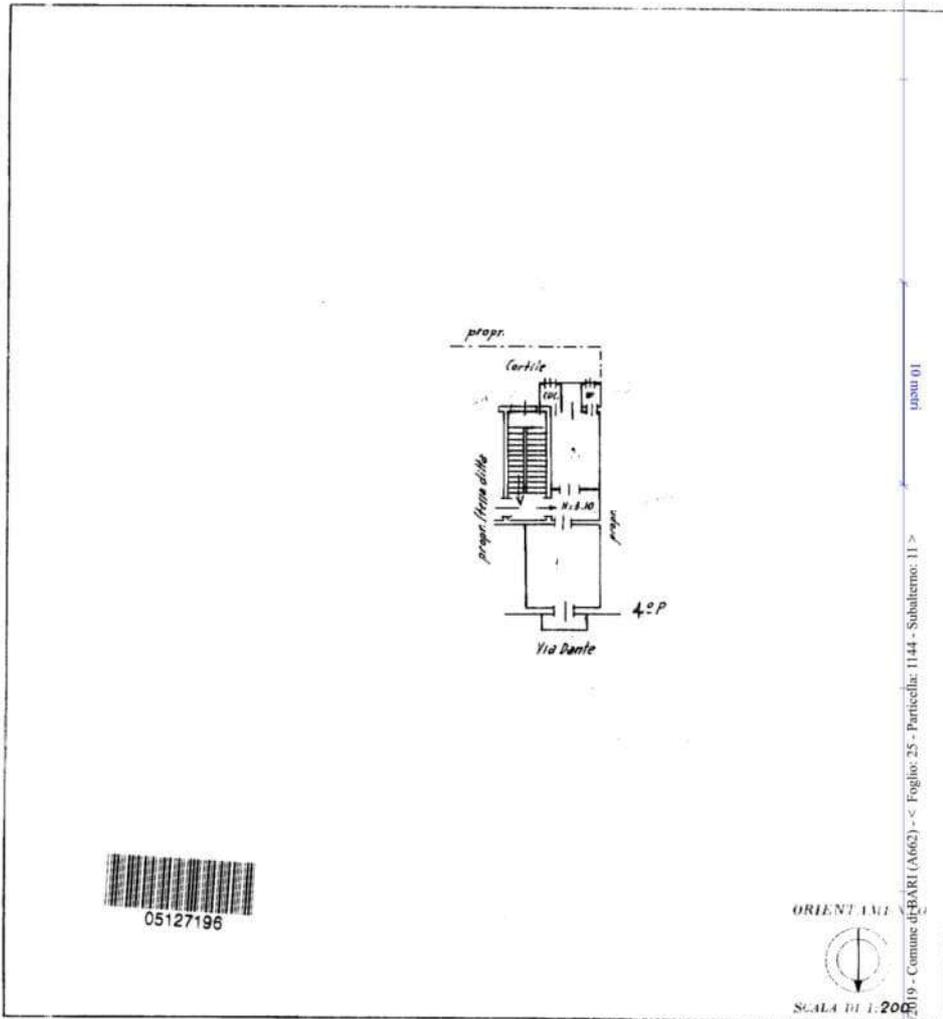
PLANIMETRIA CATASTALE UNITÀ IMMOBILIARE 2

Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T71 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bari via Dante 496
 Ditta
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Provinciale di Bari



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DAT NUM. N° <u>21785</u>	1
-----------------------------	---

Completata da Geom. Antonio B...
 In data 22-2-1951
 al Comune di Bari
 Oss. ...

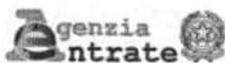
Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T71 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X359) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di BARI (A662) - Foglio: 25 - Particella: 1144 - Subalterno: 11 ->
 VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4

libro 01

Firmato Da: BAGNATO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 15d8b

VISURA CATASTALE UNITÀ IMMOBILIARI 1 E 2



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07

Segue

Visura n.: T295508 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/56
2			(1) Proprieta' per 10/210
3			(1) Proprieta' per 1/14 bene personale
4			(1) Proprieta' per 15/210
5			(1) Proprieta' per 1/14 bene personale
6			(1) Proprieta' per 5/210
7			(1) Proprieta' per 5/210
8			(1) Proprieta' per 5/210
9			(1) Proprieta' per 5/210
10			(1) Proprieta' per 30/210
11			(1) Proprieta' per 30/210
12			(1) Proprieta' per 1/7 in regime di separazione dei beni
13			(1) Proprieta' per 30/210
14			(1) Proprieta' per 15/210

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2017 protocollo n. BA0000838 in atti dal 09/01/2018 Registrazione: US Sede: BARI Volume: 9990 n: 6927 del 28/12/2017 SUCC. IN MORTE DI LADISA GIOVANNI (n. 654.1/2018)

4. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	1144	10	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte**: 36 m²	Euro 426,08	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		25	1144	11	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte**: 36 m²	Euro 426,08 L. 825.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		25	1144	10	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte**: 36 m²	Euro 426,08 L. 300.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di

il sottoscritto Notaio dott. Gigino ROLLO, Notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

È RISULTATO QUANTO SEGUE

Descrizione degli immobili

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, appartamento, vani 2,5
- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, appartamento, vani 2,5

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 1144 sub.10, Via Dante Alighieri n° 496, A/3, classe 4, vani 3, con rendita catastale di Euro 426,08, piano 40; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.lla 1144 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 426,08; variazione del 01/09/2015 protocollo n. ba0258963 in atti dal 01/09/2015 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 94956.1/2015) l'immobile Fgl. 25 p.lla 1144 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 426,08; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 1144 sub.1 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 426,08; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 1144 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita Lit.1.302;
- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 1144 sub.11, Via Dante Alighieri n° 496, A/3, classe 4, vani 3, con rendita catastale di Euro 426,08, piano 4°; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.lla 1144 sub.11 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 426,08; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 1144 sub.11 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 426,08; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 1144 sub.11 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita Lit.1.302.

Così intestati:

Quota

di 1/1 di piena proprietà.

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019



NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Quota

di 1/1 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

Provenienze

• Bari rp 4819 rg 5103 del 09-02-1974, atto tra vivi compravendita, atto del 24-01-1974 notaio Labriola Diego. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità'

Gravami

• **Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012**, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.7, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 2°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1140 sub.17, VIA NICOLAI n° 407/B, c/1 - negozio e bottega; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 1140 sub.1. Quote di proprietà: Banca monte dei paschi di siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 *Clo* Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro) nata a
1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.6, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 c/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di nuda proprietà, (contro) nata a Bari
1/1 di nuda proprietà. Unità negoziale 3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.t t, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 2; posto al piano sotterraneo, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1146 sub.9, VIA DELL'INDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 1; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 673 sub.9, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1152 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 4,5; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 677 sub.14. Quote di proprietà: Banca monte dei paschi di siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 *Clo* Aw. Carlo



Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 4. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372
sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5;
posto al piano 5°, Grumo Appula NCEU fgl.73 p.lla 235 sub.2, CONTRADA RISECA, a/7 -
appartamento in villino, vani 5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.73
p.lla 237. Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena
C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 Clo Aw. Carlo Volpe),
1/1 di piena proprietà, (contro) nata a
1/2 di piena proprietà, (contro) nato a
1/2 di piena proprietà. Formalità di riferimento iscrizione
Registro particolare 4228 del 1992;

• **Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009**, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-
1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16
Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp
1693 del 09-05-1989. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE
ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico; posto al piano 4°, Bari NCEU
fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo
economico; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE
ALIGHIERI n° 492, porzione di immobile, mq. 110; posto al piano sotterraneo 1°, Bari
NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA IDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo
ultrapopolare; posto al piano sotterraneo. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore)
sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone
181), 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a C.F.
1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Bari NCEU fgl.25 p.lla
1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento; posto al piano 5°. Quote di
proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio
ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,
(contro) nata a 1/2 di piena proprietà,
(contro) nato a 1/2 di piena
proprietà. Unità negoziale 3. Grumo Appula NCEU fgl. 73 p.lla 235 sub.2, CONTRADA
RISECA, porzione di immobile , Grumo Appula NCEU fgl. 73 p.lla 237, CONTRADA
RISECA, porzione di immobile . Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di
Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1
di piena proprietà, (contro) nata a .
1/2 di piena proprietà, (contro) nato a
1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 4. Bari NCEU fgl.25
p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al
piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 -
negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l.,
(favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del
Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà. Formalità di riferimento iscrizione Registro
particolare 1693 del 1989;

• **Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002**, atto esecutivo o cautelativo, verbale di
pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale
Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727. Unità negoziale 1. Bari
NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5;
posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461,
appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE



ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 , Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA
INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 , Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI
n° 399, cantina, vani 3. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di
Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Bari NCEU
fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al
piano 5°, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA VILLAGGIO
QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 237, C.DA RISECA
VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare
veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,
(contro) nato a

1/2 di piena proprietà. Unità
negoziale 3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28,
magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n°
34, magazzino, mq. 58 . Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede
di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 4. Bari NCT
gl.101 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42 . Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta
(favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà, (contro)
nato a 1/2 di nuda proprietà.

SULLA BASE DEI DATI RIVENIENTI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE
PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE IN CONCLUSIONE:

Riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

• **Bari rp 4819 rg 5103 del 09-02-1974**, atto tra vivi **compravendita**, **atto del 24-01-1974**
notaio Labriola Diego. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE
ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3, Bari NCEU fgl.25 p.lla
1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3;
posto al piano 4°. Quote di proprietà: (favore) nato a
1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà.

Riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato delle quali dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di liquidazione (ex art.1475 C.C.):

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per
decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale
Di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46**
Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca
giudiziaria.

(...)

Quote di proprietà: Banca monte dei paschi di siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F.
00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 *Clo* Aw. Carlo Volpe), 1/1 di
piena proprietà, (contro) nato a

1/1 di piena proprietà.

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-
1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16**
Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693
rp 1693 del 09-05-1989.

(...)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967
(domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,



(contro) nato a
proprietà.

1/1 di piena

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà, (contro) nato a
1/2 di nuda proprietà.

N.B.: Vedi per intero certificazione notarile



PERIZIA IMMOBILE 3 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da:

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 492 p. seminterrato individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 96, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –

TITOLARITÀ:

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

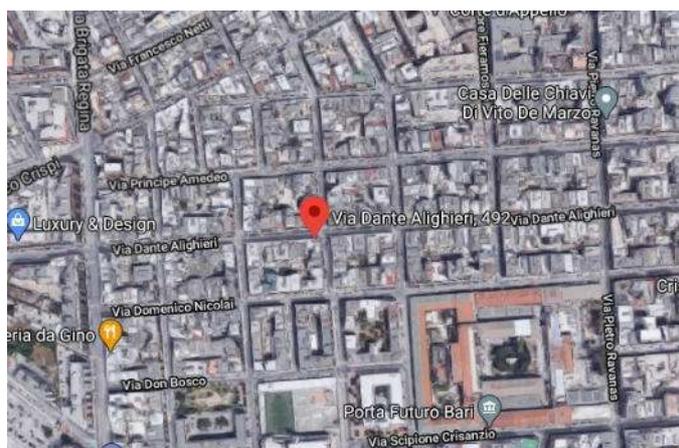
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B.: L'unità immobiliare è individuata catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idonea per abitazione in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idonea ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

2. DESCRIZIONE



L'immobile in esame è costituito da una unità immobiliare in Bari alla via Dante Alighieri 492 al piano seminterrato, in zona semicentrale del centro abitato nel quartiere Libertà.

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito presumibilmente negli anni '50, al piano terra presenta una zoccolatura in pietra, ai piani superiori sono presenti balconi, il prospetto è tinteggiato color grigio.



Nel suo insieme il fabbricato all'esterno presenta finiture modeste, lo stato di conservazione è mediocre e risulta notevolmente ingrigito dallo smog.

Il portone d'ingresso al fabbricato alla Via Dante 492 è in alluminio anodizzato color nero con vetrate, un androne di medie dimensioni conduce al vano scala condominiale, le condizioni sono buone, non è presente l'ascensore e il vano scale non consente la possibilità di realizzarne alcuno.

Foto del fabbricato





A destra portone alla via Dante a sinistra le 3 finestre del locale sul marciapiede della via Indipendenza



Portone



Androne e porta d'accesso dal vano sotto la scala condominiale



All'immobile in esame si accede da un vano sottoscala, ricavato sotto il primo tratto della scala condominiale, mediante una porta in metallo che immette su una scala ripida e stretta che conduce direttamente all'interno del locale.

La distribuzione degli ambienti si presenta nella stessa identica situazione riscontrata nel precedente sopralluogo del 2007, pertanto il locale risulta ancora composto dai seguenti ambienti:

- vano scala interno
- vano sottoscala
- disimpegno (con finestrella su via Indipendenza)
- vano 1 (con apertura a gola di lupo chiusa)
- vano 2 allagato (con apertura a gola di lupo su via Indipendenza)
- vano 3 (con 2 finestrelle su via Indipendenza)





Scala interna



Vano sottoscala



Disimpegno



Vano 1



Vano 2 allagato

La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo molto usurate. Gli intonaci delle pareti presentano numerosi rigonfiamenti ed estesi distacchi che mettono a nudo larghi tratti delle murature sottostanti, distacchi dovuti probabilmente a causa dell'umidità. Si ritiene che comunque sia umidità dovuta maggiormente a fenomeni di risalita, cioè a fenomeni legati al sottosuolo ed alle falde acquifere, piuttosto che da fenomeni derivanti dal fabbricato.

L'ambiente 2 si presenta ancora completamente allagato come rilevato nel precedente sopralluogo del 2007, come detto dalla proprietà e dovuto a causa di falda di acqua marina sottostante, come succede spesso nei locali interrati di tanti edifici del centro murattiano.





Vano 3

Questo fenomeno si presenterebbe solo in tale ambiente perché è di quota inferiore di circa 20 cm rispetto agli altri ambienti, e pertanto verosimilmente più soggetto alle alte maree che influenzano i locali posti allo stesso livello della quota del mare, difatti la proprietà in merito ha affermato che in passato in tale locale era presente una pompa elettrica per l'allontanamento dell'acqua di falda durante le alte maree.

Tuttavia il CTU ha potuto riscontrare la presenza di una finestra a gola di lupo che sfocia con un griglia sul marciapiede, e pertanto il CTU ritiene che l'allagamento sia dovuto anche all'acqua piovana che dal marciapiede scende dalla griglia e attraverso la gola di lupo arriva al locale allagandolo. Si ritiene pertanto che si possa porre rimedio all'allagamento chiudendo tale griglia e impedendo così la discesa dell'acqua.

Negli disimpegno e negli altri vani presenti altre finestrelle che si affacciano direttamente sul marciapiede della via Libertà e permettono una discreta illuminazione naturale e ricambio d'aria direttamente dall'esterno. Le finestrelle sono fornite di grate in ferro. Gli accessi ai vari vani non sono forniti di porte.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun impianto idrico. L'impianto elettrico risulta messo in opera fuori traccia ed in modo empirico, non conforme alle norme di sicurezza; sono presenti alcune lampade messe alla meglio per l'illuminazione di alcuni ambienti.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione pessime e che si dovrebbero approfondire la situazione delle strutture portanti del locale sempre allagato.

3. LOTTO UNICO (immobile 3 dell'atto di pignoramento)

Il lotto unico è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 492 p. seminterrato individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 96, in catasto: Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –

TITOLARITÀ:

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



N.B.: L'unità immobiliare è individuata catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idonea per abitazione in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idonea ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

4. CONFINI

Il locale confina a Nord, Sud e Ovest con altre proprietà, a Est con la via Indipendenza

5. CONSISTENZA

Nella visura catastale dell'immobile in esame non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale Totale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile sulla base del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie commerciale (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq 96,60.

L'immobile non è comodamente divisibile.

6. DATI CATASTALI

Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- – Rendita: Euro 154,94 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 492 Piano S1 – Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Corrispondenza catastale

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Pertanto non si può asserire se lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale, in quanto non è stata reperita, tuttavia, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi, poiché riprendono esattamente la disposizione dei muri portanti perimetrali e del vano scala, e



non ci sono tramezzature divisorie, si ritiene pertanto che la disposizione delle murature del locale rispecchi l'impianto iniziale.

Nel capitolo 11. Legittimità edilizia sono trattate le incombenze e i costi per la regolarizzazione delle sopra riportate difformità

7. PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto espressamente disposto all'art. 1117 del Codice Civile e a quanto riportato nell'atto di compravendita del 11-09-1963 notaio Diego Labriola.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, da un esame visivo si desume che la struttura portante sia di tipologia mista, ovvero le murature, conservando le antiche consuetudini, sono portanti, mentre i solai sono in latero-cemento. Il prospetto presenta dei balconi ed è stato ritinteggiato di recente.

SPAZI CONDOMINIALI: Dal portone d'ingresso al fabbricato alla Via Dante 492 si accede all'androne che conduce alla scala condominiale, e da qui dal vano sottoscala si accede al locale seminterrato in esame. Non è presente l'ascensore.

La pavimentazione dell'androne è mattonelle in cemento e scaglie di marmo, le pareti e il soffitto sono tinteggiati di bianco.

Lo stato di manutenzione dell'androne e del pianerottolo al piano rialzato è in condizioni, discrete, tenuto conto dell'età della palazzina, non sono stati rilevati visivamente lesioni alle strutture.

MURATURE: i muri perimetrali sono portanti realizzati in tufo, anche i muri di divisione del sono portanti e realizzati con tufi, rivestiti da intonaco civile con tempera color bianco. Le condizioni dei muri sono pessime: presentano distacchi e rigonfiamenti diffusi dell'intonaco ed esfoliazione delle tinteggiature, dovuto a umidità di risalita, fenomeno causato dalla presenza di falde di acqua marina che affliggono gran parte dei locali interrati del quartiere Murattiano.

SOFFITTI: il soffitto del locale è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di mt. 2,70. Le condizioni del soffitto sono discrete.

PAVIMENTI: il pavimento del locale è prevalentemente in marmette in cemento e graniglia di marmo a grana piccola in condizioni mediocri.

INFISSI: La porta di accesso al locale è in metallo verniciato, le finestrelle che s'affacciano rispettivamente sulla via Nicolai e nell'interno del fabbricato sono fornite di grate in metallo. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

IMPIANTI: non è presente nessun tipo di impianto.

STATO DI MANUTENZIONE: In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione pessime, mentre per quanto riguarda la situazione strutturale sono stati rilevate visivamente situazioni di criticità nell'ambiente allagato.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava completamente sgombro e in stato di abbandono da lungo tempo, da cose e non utilizzato da nessuno, pertanto si ritiene che l'immobile sia libero come dichiarato dalla proprietà.



10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, si riporta negli allegati la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Regolarità urbanistica

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione ricade in zona del vigente P.R.G. del Comune di Bari disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree di completamento di tipo B1 e B2".

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., (2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*) non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

Regolarità Edilizia

Preliminarmente si precisa che a seguito dell'attuale sopralluogo, non sono state riscontrate nel locale variazioni rispetto il precedente sopralluogo del 2007, se non riguardo lo stato manutentivo.

Riguardo la **regolarità urbanistica e edilizia del fabbricato** di cui l'immobile è porzione, **non è stato reperito il titolo edilizio**, che non vuol dire che non esista, in quanto nel precedente accesso del CTU eseguito nel 2007 presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari riguardante il medesimo immobile, venne comunicato che non era stato reperita alcuna documentazione circa i titoli abilitativi e l'abitabilità, in quanto faceva parte della documentazione degli immobili di vecchia costruzione ricadenti nel centro Murattiano andata distrutta nell'incendio del 1991 dell'archivio del Comune di Bari, all'epoca ubicato presso il vecchio stadio di Bari.

Tuttavia i tecnici fecero presente che in base alle caratteristiche costruttive, il fabbricato risultava edificato presumibilmente negli anni 50, e si collocava coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci e seguenti, pertanto ritenevano, con buon margine di attendibilità, che il fabbricato avesse rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, edificati in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Inoltre, c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, e pertanto, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.



Per maggior scrupolo il CTU ha ritenuto di richiedere nuovamente accesso in aggiornamento alla documentazione già richiesta a suo tempo, tuttavia a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ulteriori notizie, in aggiornamento a quelle già ricevute nel precedente accesso del 2007, pur ritenendo poco fattibile un aggiornamento considerato che nel precedente accesso era risultato che la documentazione era andata distrutta.

Anche l'**Abitabilità non è stata reperita**, e valgono le stesse argomentazioni di cui sopra riguardo la sua esistenza, tuttavia anche in questo caso non ricorre l'obbligo della presenza, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato dell'assenza che deve accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza sia del titolo abilitativo che dell'abitabilità/agibilità.

Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile pignorato**, non sono state reperite planimetrie catastali depositate, tuttavia, dall'esame dei luoghi si desume quanto segue.

Considerato che: 1) le murature presenti sono in pratica costituite dalle murature portanti del fabbricato che continuano ai piani superiori; 2) dalle condizioni delle murature si evidenzia che non sono stati realizzati interventi murari da parecchi anni e quasi sicuramente dall'epoca della costruzione del fabbricato, si ritiene pertanto, con buon margine di attendibilità, che la situazione rilevata rispecchi l'impianto costruttivo originario previsto nel progetto assentito.

Per quanto riguarda la mancanza della planimetria catastale, questa potrà essere redatta e presentata da tecnico abilitato presso il Catasto mediante Docfa con un costo complessivo di € 800,00.

N.B.: Il CTU precisa inoltre che, qualora giungessero dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in tempo utile riguardanti la legittimità urbanistica del bene pignorato, provvederà ad aggiornare la situazione riguardante la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base delle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio di via Dante 492 signor Giorgio Ladisa risulta quanto segue:

- quota ordinaria media mensili: € 8,00, quota media annuale € 96,00.
- situazione debitoria nei confronti del condominio fino al 31/12/2020: € 1.129,03
a cui vanno aggiunti:
 - per lavori deliberati di ristrutturazione della facciata: € 102,18
 - quote ordinarie da gennaio a marzo 2021: € 24,00

Totale situazione debitoria: € 1.129,03 + € 102,18 + € 24,00 = € 1.255,21

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



13. STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Di seguito viene condotta la stima aggiornata dell'immobile come sopra descritto e formante il relativo Lotto Unico che sarà posto in vendita.

LOTTO UNICO (immobile 3 dell'atto di pignoramento)

Il lotto unico è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 492 p. seminterrato individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 96, in catasto: Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –

TITOLARITÀ:

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B.: L'unità immobiliare è individuata catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idonea per abitazione in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idonea ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,
- regolarità geometrica della forma, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.



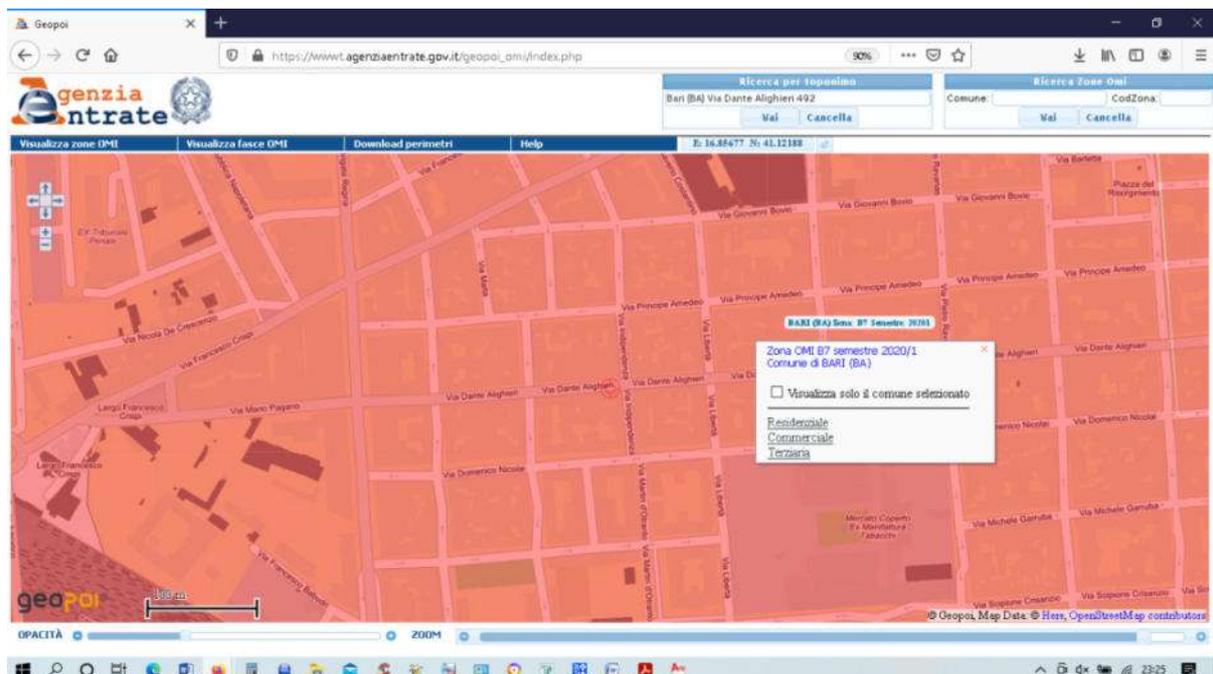
CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,1	1,0	0,9	0,8	0,8	0,8
Coefficiente K = 1,1 x 1,0 x 0,9 x 0,8 x 0,8 x 0,8 = 0,50688					

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell'immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

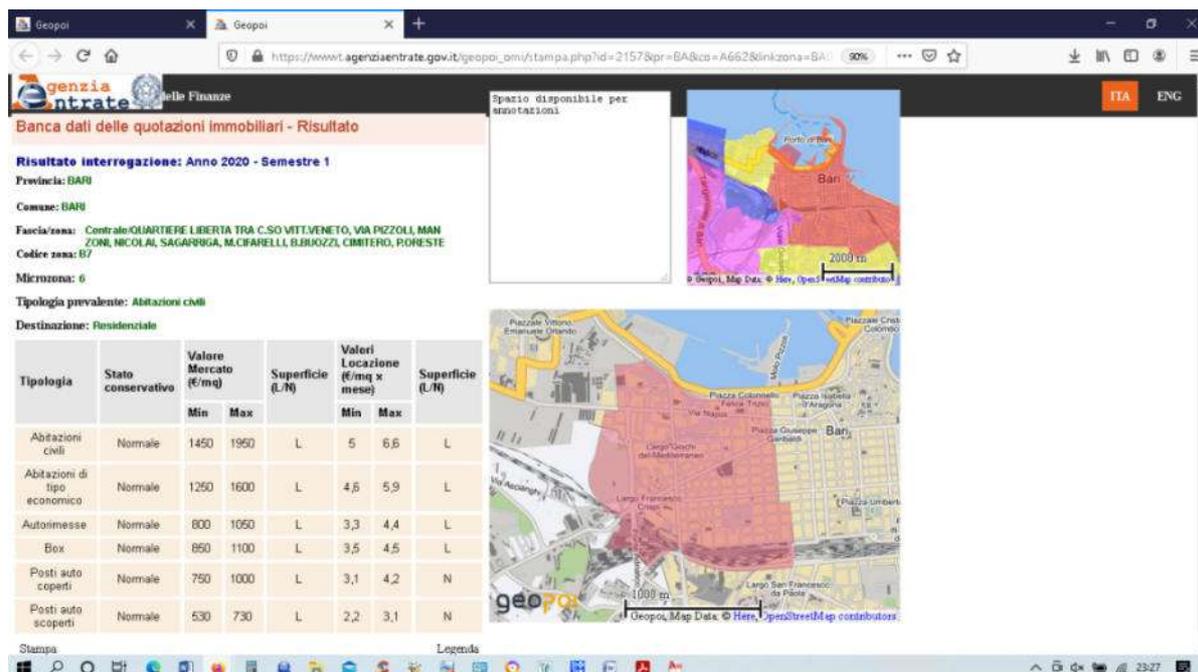
Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo il prezzo di mercato dell'immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Bari (BA) Via Dante Alighieri 492, l'immobile risulta ricadere in "**ZONA OMI B7 - Semestre 2020/1**".

GEOPOI



QUOTAZIONI OMI



CALCOLO

Sulla base della **Zona OMI** individuata i è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per che l'anno 2020 - Semestre 1; Comune di Bari; Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE; Codice zona: B7; Microzona: 6; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Abitazioni di tipo civile; Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 1.450,00 min e € 1.950,00 max per superficie lorda;

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 1.250,00 min e € 1.600,00 max per superficie lorda;

Tipologia: Autorimesse - Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 800 min e € 1.050 max per superficie lorda;

Tipologia : Box - Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 850,00 min e € 1.100 max per superficie lorda;

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche similari a quelle dell'immobile in oggetto.

Riguardo il calcolo della superficie commerciale, necessario per la stima, si fa presente che nella visura catastale dell'immobile in esame non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e



cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni, è mq 96,60, da utilizzare nel calcolo della stima.

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene che per la zona nella quale insiste il locale oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto il 2007, i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la categoria catastale A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare; Classe: 6, l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile e del fabbricato, considerato che nonostante il locale in visura catastale venga considerato come "categoria catastale A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare; Classe: 6" si ritiene che il locale non abbia nessun requisito per essere considerato abitazione ma bensì deposito in pessimo stato, partendo dal valore ideale dell'immobile se avesse tutti i requisiti ottimali:

$$\text{valore ideale al mq} = \text{€ } 1.200,00$$

il quale moltiplicato con il coefficiente correttivo $K = 0,50688$ che riporta tale valore al valore corrispondente alla situazione reale, si ottiene:

$\text{€ } 1.200 \times 0,50688 = 608,25$ valore commerciale al mq dell'immobile, da cui si ottiene il valore commerciale complessivo dell'immobile:

$\text{€ } 608,25 \times \text{mq } 96,60 = 58.756,95 = 58.756,95 = \text{€ } \mathbf{58.756,00}$ **valore di mercato dell'immobile**

Al valore di mercato deve essere applicata la decurtazione forfettaria d'ufficio pari al 15% (come richiesto nell'incarico ricevuto) per assenza di garanzia su vizi occulti e per oneri tributari su prezzo pieno. Per cui si ottiene:

$\text{€ } 58.756,00 - \text{€ } 8.813,40 = \text{€ } 49.942,60 = \text{€ } \mathbf{49.942,00}$ **valore di mercato ridotto del 15%**

Al valore decurtato devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edilizia e le quote insolute condominiali

Quote condominiali insolute: € 1.255,21

Regolarizzazione catastale: € 800,00

Per cui si ottiene: $\text{€ } 49.942,00 - (\text{€ } 1.255,21 + \text{€ } 800,00) = \text{€ } 49.942,00 - (\text{€ } 2.055,21) = \text{€ } 47.886,79 = \text{€ } \mathbf{47.886,00}$ **importo dell'immobile da porre a base d'asta**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 3 dell'atto di pignoramento)

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Locale al piano seminterrato di mq 96,60 (superficie commerciale) sito in Bari alla via Dante Alighieri 492, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B.: Il locale seminterrato è individuato catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idoneo per abitazione in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità.

Il locale è porzione di un fabbricato di 4 piani senza ascensore, edificato negli anni '50 e di aspetto decoroso, dal vano ricavato sotto la scala condominiale, mediante una porta in metallo e una scala si giunge al locale seminterrato.

Il fabbricato sorge nel semicentrale quartiere "Libertà", di Bari, in zona prevalentemente di tipo residenziale caratterizzata da elevato traffico veicolare, in zona ben dotata di attività commerciali e terziarie

Il locale è formato da 1 un piccolo vano sottoscala, un disimpegno e 3 ambienti, che prendono aria e luce da finestrelle poste in alto protette da infissi in metallo in pessime condizioni. La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo molto usurate. Gli intonaci delle pareti presentano numerosi rigonfiamenti ed estesi distacchi che mettono a nudo larghi tratti delle murature sottostanti, distacchi dovuti probabilmente a causa dell'umidità

Un ambiente si presenta completamente allagato a causa di una finestra a gola di lupo che sfocia con un griglia sul marciapiede e l'allagamento è dovuto all'acqua piovana che dal marciapiede scende dalla griglia. Si ritiene che si possa porre rimedio all'allagamento chiudendo tale griglia e impedendo così la discesa dell'acqua. Si osserva che le strutture del locale sempre allagato richiederebbero un approfondimento della loro situazione statica.

Negli disimpegno e negli altri vani presenti altre finestrelle che si affacciano direttamente sul marciapiede della via Libertà e permettono una discreta illuminazione naturale e ricambio d'aria direttamente dall'esterno. Le finestrelle sono fornite di grate in ferro. Gli accessi ai vari vani non sono forniti di porte.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico.

In conclusione si osserva che il locale presenta abbastanza ampio e agevole nella fruizione degli ambienti, presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione pessime e si ritiene adeguato per il deposito di materiali non deperibili dall'umidità.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è ante 1967, non sono stati reperiti il titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato e la relativa abitabilità/agibilità.

Riguardo la regolarità edilizia si precisa:

riguardo il fabbricato di cui l'immobile fa parte:

- la costruzione è ante 67';
- non è disponibile il titolo abilitativo;
- non è disponibile l'abitabilità

riguardo l'immobile posto in vendita:

- sono previsti oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale

Sono previsti oneri condominiali

€ 47.886,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002**

LOTTO unico (immobile 3 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Dante Alighieri n. 492 piano seminterrato		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale, in catasto: Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –	Superficie	Superficie commerciale 96,60 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Pessimo		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in locale al piano seminterrato di mq 96,60 (superficie commerciale) sito in Bari alla via Dante Alighieri 492 N.B.: Il locale seminterrato è individuato catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idoneo per abitazione in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità. Il locale è porzione di un fabbricato di 4 piani senza ascensore, edificato negli anni '50 e di aspetto decoroso. Dal vano ricavato sotto la scala condominiale, mediante una porta in metallo e una scala si giunge al locale seminterrato. Il locale è formato da 1 un piccolo vano sottoscala, un disimpegno e 3 ampi ambienti. Nel disimpegno e in un vano sono presenti finestre poste in alto che si affacciano direttamente sul marciapiede della via Libertà e finestre a gola di lupo con presa d'aria da grate sulla strada. Gli accessi ai vari vani non sono forniti di porte. La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo molto usurate. Gli intonaci delle pareti presentano numerosi rigonfiamenti ed estesi distacchi che mettono a nudo larghi tratti delle murature sottostanti, distacchi dovuti probabilmente a causa dell'umidità di risalita. Un ambiente si presenta parzialmente allagato a causa dell'acqua piovana che da una griglia di areazione posta sul marciapiede scende attraverso una finestra a gola di lupo. Le strutture del locale sempre allagato richiederebbero un approfondimento della loro situazione staticità. Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico. In conclusione si osserva che il locale si presenta abbastanza ampio e agevole nella fruizione degli ambienti, il livello di finiture e condizioni generali di conservazione sono pessime e si ritiene adeguato per il deposito di materiali non deperibili dall'umidità.</p> <p>Riguardo la regolarità edilizia si precisa: riguardo il fabbricato di cui l'immobile fa parte: - la costruzione è ante 67'; - non è disponibile il titolo abilitativo; - non è disponibile l'abitabilità riguardo l'immobile posto in vendita: - sono previsti oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale Sono previsti oneri condominiali</p>		
<p>€ 47.886,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 Cio Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro) 1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, (contro) 1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà.

N.B.: Per completezza vedi certificazione notarile.



ALLEGATI

IMMOBILE N.3 DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 492 p. seminterrato individuata catastalmente
Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 96



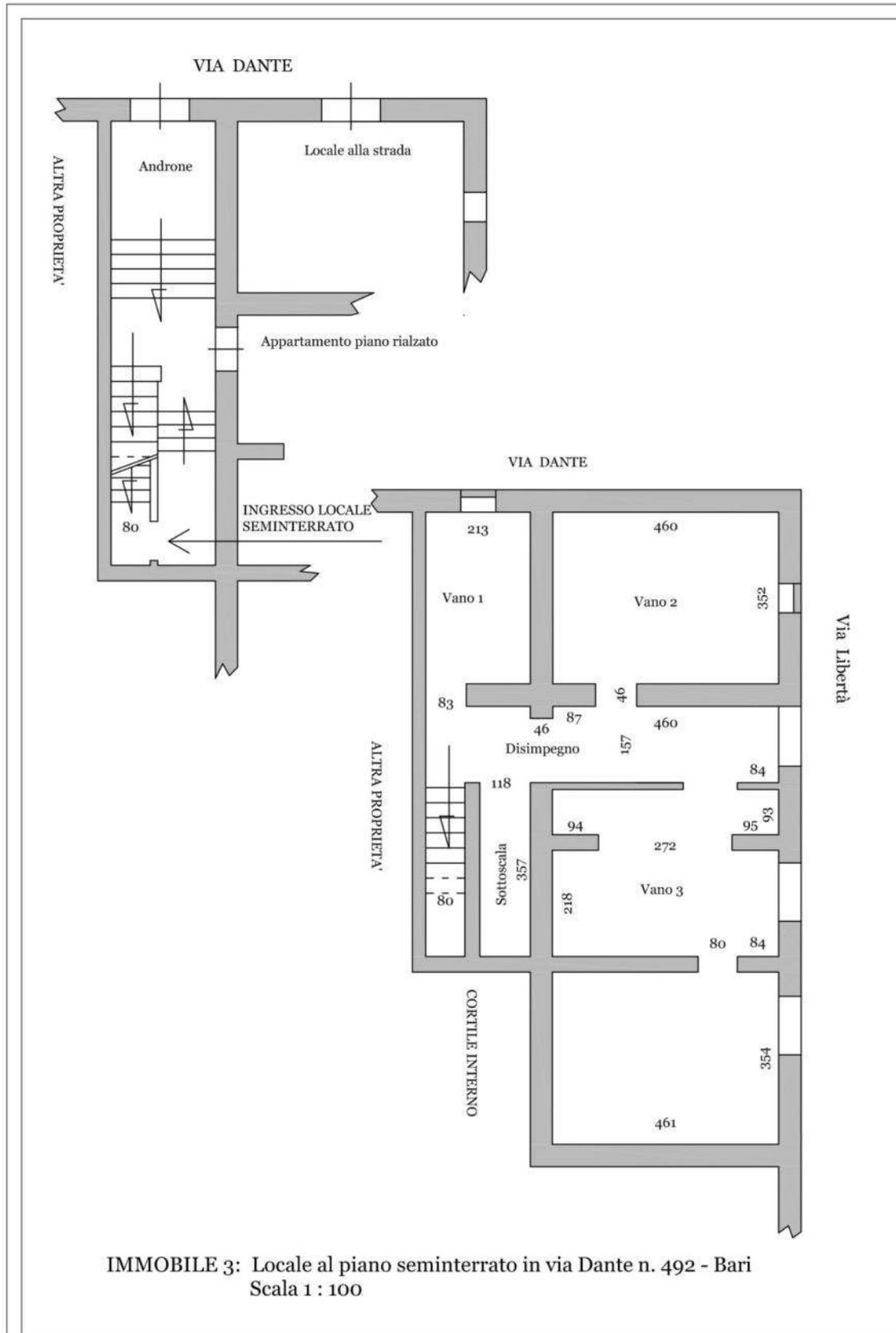
TRIBUNALE DI BARI
 PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE BANCA
 ANTONIANA POPOLARE VENEZIA CONTRO
 R.G. 179/2002

IL FOTOSCRIVANO ARM. NICOLA BAGNATO NOMINATO
 CIU PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
 IMMOBILIARE IL GIORNO 12 GIUGNO 2002
 HA CONTINUATO IL PROSPETTO DELLE OPERAZIO
 NI PERITALI PRESSO I LOCALI IN BAM E
 PRECISAMENTE: 1) LOCALI ^{SEMI} VINTERRADIO ALTA
 VIA DANIE AP2; 2) LOCALI SEMI VINTERRADIO
 ALTA VIA INDEPENDENZA N. 21; 3) LOCALI
 SEMI VINTERRADIO ALTA VIA NICOLA PPP, ACC
 ONE P. 20 -

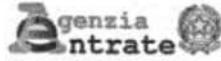
LE OPERAZIONI SONO ^{VERIFICATE} COSTITUISSE NELL'ACQUISITO
 DEI 3 LOCALI PRIMI DI ILLUMINAZIONE
 E IN PELLINE CONDIZIONI IGIENICHE,
 NELLA PRESA ALIQUA DEL SUOCHI E
 NELLA IMPRESA FOTOSIMILICA DEGLI SPILLI.
 LE CONDIZIONI CONDIZIONI DEI SUOCHI
 HANNO MCHERITO UN PROLUNGAMENTO
 DELLE OPERAZIONI ANCHE NEL POTERISSIO.
 LE OPERAZIONI SONO TERMINATE ALLE
 14. IL CIU CONTINUA' L'ACQUISTO NE
 GLI ALTRI LOCALI PREVIO APPUNTAMENTO
 CON L'AV. PALOTTA E IL SIK.

L.C.I. 





VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Intestazione degli immobili indicati al n. 3

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07 Segue
Visura n.: T295508 Pag: 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/56
2			(1) Proprietà per 10/210
3			(1) Proprietà per 1/14 bene personale
4			(1) Proprietà per 15/210
5			(1) Proprietà per 1/14 bene personale
6			(1) Proprietà per 5/210
7			(1) Proprietà per 5/210
8			(1) Proprietà per 5/210
9			(1) Proprietà per 5/210
10			(1) Proprietà per 30/210
11			(1) Proprietà per 30/210
12			(1) Proprietà per 1/7 in regime di separazione dei beni
13			(1) Proprietà per 30/210
14			(1) Proprietà per 15/210

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2017 protocollo n. BA000838 in atti dal 09/01/2018 Registrazione: US Sede: BARI Volume: 9990 n. 6927 del 28/12/2017 SUCC. IN MORTE DI LADISA GIOVANNI (n. 654.1/2018)

4. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	1144	10	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte*: 36 m²	Euro 426,08	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		25	1144	11	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte*: 36 m²	Euro 426,08 L. 825.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		25	1145	10	2		A/5	6	2 vani		Euro 154,94 L. 300.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 492 piano: S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Totale: vani 8 Rendita: Euro 1.007,10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 30/06/1987

5. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	1146	9	2		A/5	8	1 vani		Euro 108,46 L. 210.000	VIA DELL' INDIPENDENZA n. 71 piano: S1; VARIAZIONE del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 VAR. RIF. ALLA MAPPA (n. 425578.1/2001)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 (n. 425578.1/2001)



RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

A nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità, CERTIFICA:

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, cantina, mq. 110, vani 2.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 1145 sub.10, Via Dante Alighieri n° 492, A/5, classe 6, vani 2, conrendita catastale di Euro 154,94, piano sotterraneo 1°; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 1145 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita di Euro 154,94; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 1145 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita Lit.708.

COSI' INTESTATI:

di 1/1 di piena proprietà.

Quota

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Quota

di 1/1 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE - PROVENIENZE

- Trani rp 34098 rg 36772 del 24-09-1963, atto tra vivi, compravendita, atto del 11-09-1963 notaio Diego Labriola. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.1 O, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 2 posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: (favore) nato a

1/1 di piena proprietà, (contro) nata a

1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 2; posto al piano sotterraneo, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1146 sub.9, VIA DELL'INDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 1; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 673 sub.9, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1152 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 4,5; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 677 sub.14. Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 Cio Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, porzione di immobile, mq. 110; posto al piano sotterraneo 10, Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA IDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare; posto al piano sotterraneo. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2, Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65, Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà, (contro) nato a
1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28,



magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58 . Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a
1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 4. Bari NCT fgl.1 01 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42 . Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà, (contro)
1/2 di nuda proprietà

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

• Trani rp 34098 rg 36772 del 24-09-1963, atto tra vivi, **compravendita, atto del 11-09-1963 notaio Diego Labriola**. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 2 posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: (favore) nato a
1/1 di piena proprietà, (contro) nata a
1/1 di piena proprietà.

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(...)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 Cio Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro)
1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(...)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,
1/1 di piena proprietà.



PERIZIA IMMOBILE 4 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da:

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° in catasto Categoria A/3
Abitazioni di tipo economico Classe 4 Superficie catastale totale mq 86, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 1372 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 4 –
Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale: Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq –
TITOLARITÀ

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

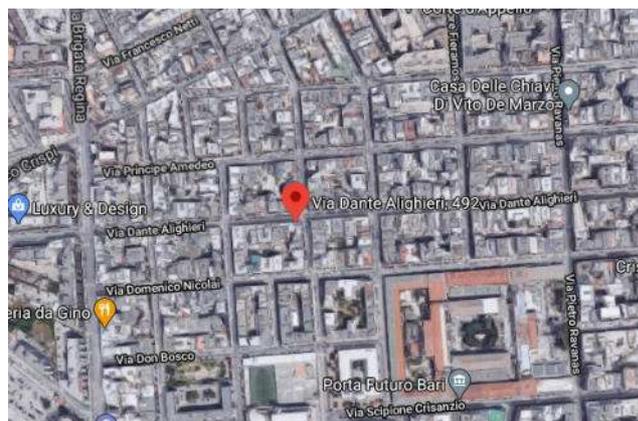
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

2. DESCRIZIONE

L'immobile in esame è costituito da un appartamento ubicato al 5° piano di un fabbricato sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, in zona semicentrale del centro abitato nel quartiere Libertà. Il fabbricato è stato edificato nel 1967, il prospetto sulla strada presenta un prospetto



moderno ed elegante, tinteggiato di recente e in buono stato, al piano terra sono presenti locali destinati ad attività commerciali, ai piani superiori sono presenti balconi, il portone è in alluminio color nero con ampie vetrate ed immette in un androne abbastanza ampio e tenuto ancora in buone condizioni; è presente l'ascensore.

Foto aerea Google



Foto fabbricato alla via Dante 461





Rispetto il primo sopralluogo all'interno dell'appartamento non è stata rilevata nessuna modificazione nella disposizione degli ambienti, risultando ancora composto dai seguenti ambienti:

1. ingresso-corridoio
2. salotto
3. letto 1
4. ripostiglio 1
5. letto 2
6. pranzo
7. cucina-veranda
8. ripostiglio 2
9. bagno
10. terrazzo
11. ripostiglio 3.

I pavimenti sono in tavelloni in cemento e marmo alla "veneziana". Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco ed i soffitti con tempera di color bianco. Nella cucina-veranda i pavimenti sono in mattonelle di marmo e cemento; le pareti sono rivestite da piastrelle.

Nel bagno i pavimenti e le pareti sono rivestiti da piastrelle. Il bagno risulta completo di sanitari di buona qualità e di vano doccia separato da lastre di vetro scorrevoli.

Il pavimento del terrazzo sono in mattonelle di marmo-cemento.

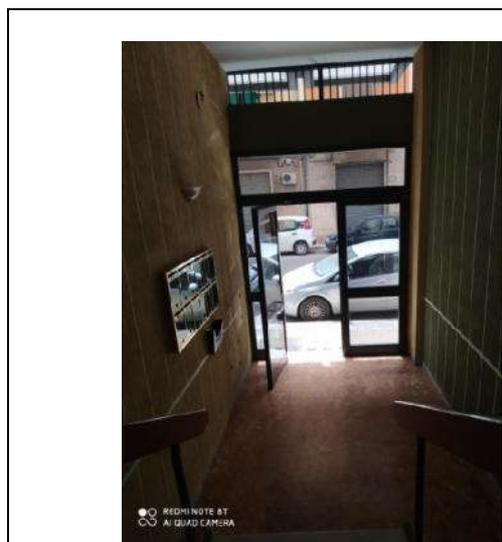
Le porte sono rivestite in legno color noce ed alcune sono vetrate. Le porte-finestra sono in legno color voce chiaro, con tapparelle esterne in legno. Le porte-finestra che danno sul terrazzo sono fornite di cancelli esterni in metallo.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo; è costituito da una caldaia a gas metano, ubicata nel ripostiglio presente nella veranda, e da termosifoni in ghisa.

L'impianto idrico-sanitario risulta in buone condizioni.

L'impianto elettrico risulta messo in opera sottotraccia, e si presenta in buone condizioni.

In conclusione si osserva che l'appartamento presenta un livello di rifiniture medio, riguardo lo stato di conservazione, al primo sopralluogo si indicava uno stato di conservazione generale buono, nell'attuale si è rilevato una stato di usura maggiore pertanto si attribuisce uno stato di conservazione discreto.



Androne portone



Androne portone





Ingresso / corridoio



Salotto



Terrazzo



Terrazzo



Camera da letto matrimoniale



Bagno





Corridoio con vista del ripostiglio in fondo



Pranzo



Camera da letto singola



Veranda con porta del ripostiglio in fondo



Veranda



Ripostiglio veranda con caldaia a gas





Veranda con vista della cucina in fondo



Cucina



Terrazzo



Ripostiglio terrazzo

3. LOTTO UNICO (immobile 4 dell'atto di pignoramento)

Il lotto unico è costituito da:

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° in catasto Categoria A/3
Abitazioni di tipo economico Classe 4 Superficie catastale totale mq 86, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 1372 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 4 –
Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale: Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq –
TITOLARITÀ

proprietà per 1/2
proprietà per 1/2

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

4. CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Dante, a est e ovest con altra proprietà, a sud con cortile interno.

5. CONSISTENZA



Riguardo la superficie dell'unità immobiliare in esame, si fa presente che nella visura catastale con variazione del 09/11/2015 sono stati introdotti i dati di superficie, pertanto nella stima attuale si è fatto riferimento alla "superficie catastale" dell'appartamento riportata nella visura catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, considerato che nella visura catastale dell'unità immobiliare in esame viene riportata la "superficie catastale totale", cioè compreso la superficie dei balconi, di mq. 86, ossia la "superficie commerciale" dell'appartamento è di mq 86,00, dato utilizzato nella stima, mentre viene indicato per "Totale escluse aree esterne" mq 77, questo dato tuttavia non necessario al nostro calcolo.

L'immobile non è comodamente divisibile

6. DATI CATASTALI

Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1372 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 4 – Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale: Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq – Rendita: Euro 710,13 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 461 Piano 5 interno 9 – Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata il 11/05/1968

Corrispondenza catastale

Sulla base dei rilevamenti effettuati dal CTU presso l'immobile e sulla base delle risultanze ottenute mediante il sistema di consultazione on-line dei dati catastali e presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, si è potuto constatare che i dati riportati sulla visura catastale sono corretti, mentre dal confronto delle planimetrie catastali originali con la distribuzione degli ambienti attuale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate le seguenti incongruenze rispetto la planimetria catastale del 2 febbraio 1968:

1. nella planimetria catastale è riportata la presenza di 1 veranda realizzata su una parte del balcone prospiciente il cortile interno dell'appartamento, contraddistinta con la dicitura Ad (accessorio diretto) in cui è stato ricavato un angolo cottura, realizzata in parte in muratura e in parte con infissi in ferro e per le caratteristiche costruttive sembra risalire alla costruzione dell'appartamento, tuttavia la sua realizzazione sembra incongruente in quanto non sono presenti verande sugli altri balconi del fabbricato;
2. nella planimetria catastale non è riportata un'altra veranda realizzata sulla parte restante del medesimo balcone, di fattura più recente e realizzata con infissi scorrevoli in alluminio;
3. nella planimetria catastale non è riportata la presenza di un ripostiglio con accesso dal corridoio ottenuto riducendo le dimensioni di una camera;



4. nella planimetria catastale non è riportata una tettoia sull'ampio terrazzo che praticamente lo copre tutto;
5. la planimetria catastale è intestata al costruttore e non sono riportate le sopraccitate variazioni, viene riportata la veranda sul balcone in cui è ubicato l'angolo cucina, tuttavia non è chiara la sua legittimità.

Nel capitolo 11. Legittimità edilizia sono trattate le incombenze e i costi per la regolarizzazione delle sopra riportate difformità.

7. PARTI COMUNI

Riguardo le parti comuni del fabbricato di cui l'immobile è porzione si rimanda a quanto espressamente disposto dall'Art. 1117 del Codice Civile e quanto riportato nell'atto di compravendita del del 02/07-1968 notaio Enzo Fornaro.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, da un esame visivo si desume che la struttura portante è del tipo in telaio portante in cemento armato, solai in latero-cemento.

SPAZI CONDOMINIALI: Gli spazi condominiali sono quelli dell'androne e del vano scala.

MURATURE: da un esame visivo si desume che e le murature esterne di compagno e le tramezzature interne sono in blocchi di laterizio. Le condizioni delle murature sono discrete e non presentano a prima vista particolari fenomeni di umidità o infiltrazioni.

SOFFITTI: il soffitto del locale è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di mt. 3,10. Le condizioni del soffitto sono discrete.

PAVIMENTI: I pavimenti sono in tavelloni in cemento e marmo alla "veneziana". Nel bagno i pavimenti e le pareti sono rivestiti da piastrelle.

INFISSI: Le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono sempre in legno. Le condizioni delle porte interne e degli infissi esterni sono buone.

IMPIANTI: sono presenti impianto elettrico sottotraccia non conforme alle attuali norme, impianto idrico e fognario collegati alle reti urbane, è presente impianto citofonico, è presente impianto termico a gas di città del tipo autonomo.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava occupato dal
in qualità di figlio di proprietari dell'immobile pertanto
senza contratto registrato.

10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, si riporta in allegato la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Regolarità urbanistica



Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione ricade in zona del vigente P.R.G. del Comune di Bari disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree di completamento di tipo B1 e B2".

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., (2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*) non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

Regolarità Edilizia

Preliminarmente si fa presente che, a seguito dell'attuale sopralluogo, non sono state riscontrate nell'appartamento variazioni rispetto il precedente sopralluogo del 2007, se non riguardo lo stato manutentivo.

Riguardo la **regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato si ha notizia dell'esistenza del Titolo abilitativo e dell'Abitabilità** di cui l'abitazione in esame fa parte, in quanto risulta dall'atto di compravendita registrato presso la Conservatoria de RR. II. di Trani rp 25957 rg 29162 del 11-07-1968, atto tra vivi, compravendita, atto del 02-07-1968 notaio Enzo Fornaro. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 scheda ute n.4493 del 1968 di tipo nuova, via D. Alighieri n° 461, viene dichiarato che l'abitazione in oggetto "*E' parte dello stabile edificato in base a Licenza Edilizia rilasciata in data 28 aprile 1967; è stato dichiarato abitabile in data 10 giugno 1968, su relazione dell'Ufficiale Sanitario del 4 giugno 1968: è stato denunciato all'Ufficio Imposte Dirette giusta bolletta n. 7658 del 15 giugno 1968; è stato denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale con scheda planimetrica registrata il di 11 maggio 1968 al n. 4493*"

Pertanto, stante quanto dichiarato nell'atto notarile, il fabbricato di cui l'abitazione in esame è porzione è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata in data 28 aprile 1967 ed è stato dichiarato abitabile in data 4 giugno 1968.

Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile pignorato**, nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate le seguenti incongruenze rispetto la planimetria catastale del 2 febbraio 1968:

1. nella planimetria catastale è riportata la presenza di 1 veranda realizzata su una parte del balcone prospiciente il cortile interno dell'appartamento, contraddistinta con la dicitura Ad (accessorio diretto) in cui è stato ricavato un angolo cottura, realizzata in parte in muratura e in parte con infissi in ferro;
2. nella planimetria catastale non è riportata un'altra veranda realizzata sulla parte restante del medesimo balcone, di fattura più recente e realizzata con infissi scorrevoli in alluminio;
3. nella planimetria catastale non è riportata la presenza di un ripostiglio con accesso dal corridoio ottenuto riducendo le dimensioni di una camera;
4. nella planimetria catastale non è riportata una tettoia sull'ampio terrazzo che praticamente lo copre tutto;
5. la planimetria catastale è ancora intestata al costruttore e non sono riportate le sopraccitate variazioni, viene riportata la veranda sul balcone in cui è ubicata la cucina tuttavia non è chiara la sua classificazione.

In merito alla veranda al punto 1, dove è stato ricavato l'angolo cottura, viene indicata nella planimetria catastale come Ad (accessorio diretto), infatti la sua area di circa mq 5 è stata



conteggiata nella “superficie catastale totale escluso aree scoperte di mq 77” riportata nella visura catastale, per le caratteristiche costruttive sembra risalire alla costruzione dell'appartamento, tuttavia la sua realizzazione sembra incongruente in quanto non sono presenti verande sugli altri balconi del fabbricato, pertanto sorgono dubbi sulla legittimità, considerato che planimetria catastale non è un documento probatorio, in quanto solo un titolo abilitativo (Licenza, abitabilità condono ecc) ne può legittimare la realizzazione, in attesa di poter confrontare col progetto approvato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, per prudenza al momento si ritiene che si debba tenere in conto che la veranda dove è stata realizzata l'angolo cottura possa essere stata realizzata abusivamente.

Riguardo tale ipotesi, considerato che la realizzazione della veranda con l'angolo cottura, in caso di abusivismo costituisce accrescimento non autorizzato della volumetria assentita, ne segue che tale opera, in considerazione di quanto sancito dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/01, è priva del titolo abilitativo e quindi illegittima. Ne segue che l'illecito edilizio riscontrato, non è sanabile e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi dichiarato nella planimetria catastale.

Riguardo la veranda al punto 2, anche in questo caso vale quanto espresso al punto precedente, in quanto neanche riportata nella planimetria catastale.

Riguardo i punti 3 e 4, considerato che tali interventi non hanno costituito accrescimento della volumetria assentita, anche se di lieve entità, trova applicazione l'art. 36 (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ) e il 5 comma dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che l'aggiudicatario dovrà attuare, previa presentazione della domanda di accertamento di conformità, entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Riguardo il punto 5 relativo all'incongruità della planimetria catastale, successivamente all'esito delle istanze di conformità per le sole opere sanabili, dovrà essere verificata l'esatta consistenza del locale al cui esito dovranno essere apportate in Catasto Fabbricati le opportune variazioni

Per tutto quanto sopra descritto per sanare le irregolarità edilizie riscontrate, si prevede un costo complessivo, comprensivo delle opere di demolizione per ripristinare i luoghi e le variazioni catastali presumibilmente in € 6.000,00.

N.B.: Il CTU precisa che richiesto accesso alla documentazione edilizia dell'immobile in esame al fine di verificare l'esistenza di richieste di eventuali condoni autorizzazioni riguardanti le difformità sopra trattate, tuttavia a tutt'oggi, a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in merito.

Il CTU precisa inoltre che, qualora giungessero dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in tempo utile riguardanti la conformità alle norme edilizie del bene pignorato, provvederà ad aggiornare la situazione riguardante la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.



12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base delle informazioni ricevute dall'amministrazione del condominio "Studio Amministrazioni Condominiali Del Monte – Dr.ssa Cornelia Pirva" risalenti al 21 gennaio 2021, risulta quanto segue:

- quota ordinaria media mensili: € 53,00, quota media annuale € 636,00.
- la situazione debitoria nei confronti del condominio ammonta a € 1.556,21, comprensiva delle quote mensili ordinarie di gennaio e febbraio 2021

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

13. STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Di seguito viene condotta la stima del valore di mercato dell'immobile sopra descritto, da porre in vendita e individuato dal seguente lotto.

LOTTO UNICO (immobile 4 dell'atto di pignoramento)

Il lotto unico è costituito da:

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° in catasto Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico Classe 4 Superficie catastale totale mq 86, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 1372 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 4 – Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale: Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq –

TITOLARITÀ

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,



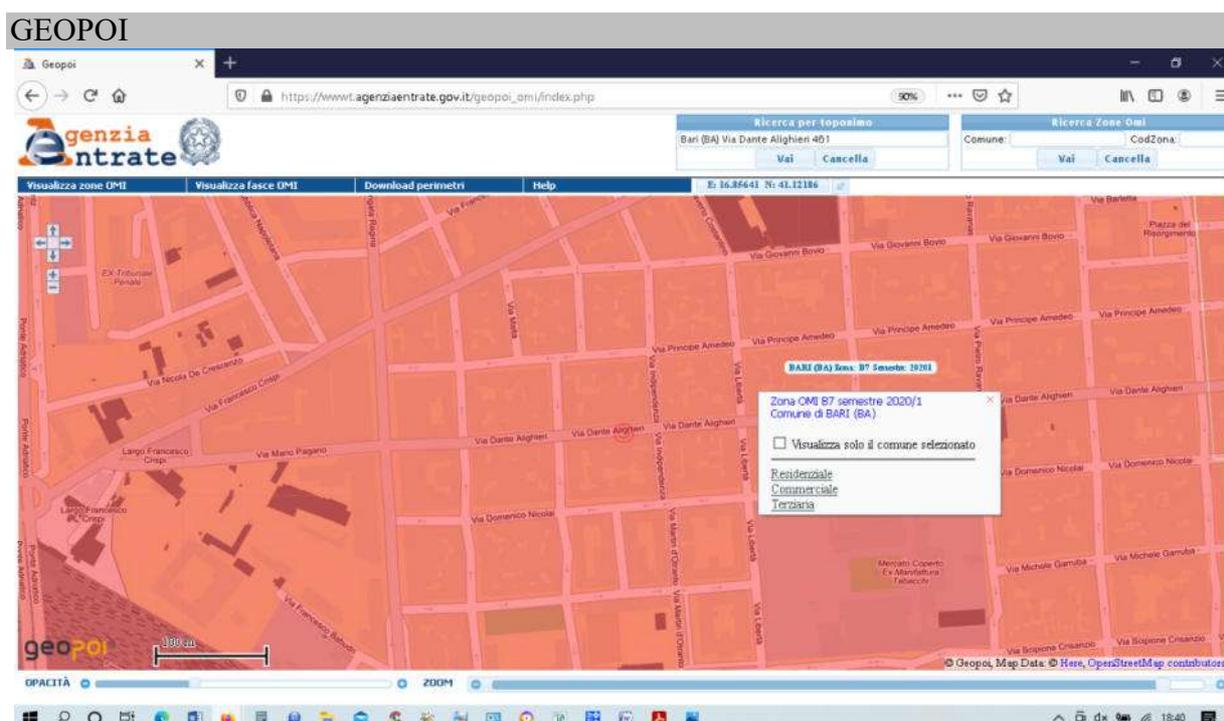
- regolarità geometrica della forma, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell'immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,2	1,0	0,95	0,95	0,95	0,95
Coefficiente K = $1,2 \times 1,0 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,9 \times 0,95 = 0,9774075$					

Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo il prezzo di mercato dell'immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Bari (BA) Via Dante Alighieri 461 l'immobile risulta ricadere in "ZONA OMI B7 - Semestre 2020/1".





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE

Codice zona: B7

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1950	L	5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1600	L	4,6	5,9	L
Autorimesse	Normale	800	1050	L	3,3	4,4	L
Box	Normale	850	1100	L	3,5	4,5	L
Posti auto coperti	Normale	750	1000	L	3,1	4,2	N
Posti auto scoperti	Normale	530	730	L	2,2	3,1	N



[Stampa](#)

[Legenda](#)

Calcolo

Sulla base della **Zona OMI** individuata i è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per che l'anno 2019 - Semestre 2; Comune di Bari; Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE; Codice zona: B7; Microzona: 6; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Abitazioni di tipo civile; Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 1.450,00 min e € 1.950,00 max per superficie lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 1.250,00 min e € 1.600,00 max per superficie lorda

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche similari a quelle dell'immobile in oggetto.

Riguardo il calcolo della superficie commerciale, necessario per la stima, si fa presente che nella visura catastale con variazione del 09/11/2015 sono stati introdotti i dati di superficie, pertanto nella stima attuale si è fatto riferimento alla "superficie catastale" dell'appartamento



riportata nella visura catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare “Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, considerato che nella visura catastale dell'unità immobiliare in esame viene riportata la “superficie catastale totale”, cioè compreso la superficie dei balconi, di mq. 86, ossia la “superficie commerciale” dell'appartamento è di mq 86,00.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste il locale oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto il 2007, i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la reale migliore situazione rispetto la categoria catastale riportata A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4, l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile e del fabbricato, si ritiene di applicare il seguente valore ideale:

valore ideale abitazione di tipo economico A/3: € 1.900,00 al mq

il quale moltiplicato per il coefficiente correttivo $K = 0,9774075$ si ottiene:

$€ 1.900,00 \times 0,9774075 = € 1.857,07$ valore di mercato al mq

da cui tenendo presente che la superficie catastale totale è mq 86,00 si ottiene:

$€ 1.857,07 \times \text{mq } 86,00 = € 159.708,02 = € \mathbf{159.708,00}$ valore di mercato dell'immobile

Determinato il valore di mercato dell'intera proprietà dell'immobile, poiché viene posta in vendita la quota di 1/2 intestata a

Al valore di mercato devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edile, gli oneri condominiali e la riduzione del 15% per cui:

$€ 159.708,00 - € 23.956,20 = € 135.751,81 = € \mathbf{135.751,00}$ valore di mercato ridotto del 15%

Inoltre devono essere detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale pari a € 6.000,00 per cui si ha:

$€ 135.751,00 - € 6.000 = € \mathbf{129.751,00}$ importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

L'immobile non è comodamente divisibile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 4 dell'atto di pignoramento)

Abitazione di mq 86 (superficie catastale totale) in Bari alla via Dante Alighieri 461 piano 5° interno 9, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 1372 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 4 – Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale: Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq –

TITOLARITÀ

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

L'immobile in esame è costituito da un'abitazione al 5° piano di un fabbricato in Bari in Dante Alighieri n. 461, in zona semicentrale del quartiere Libertà. Il fabbricato è stato edificato nel 1967, è formato da 5 piani fuori terra con locali commerciali al piano stradale, presenta un prospetto moderno, elegante e ben tenuto, caratterizzato da ampi balconi con fioriere. Si accede dal portone in via Dante e da un androne che mediante una breve rampa di scalini porta alla ballatoio di partenza della scala e dell'ascensore. È presente il citofono.

L'abitazione è formata dai seguenti ambienti: 1. ingresso-corridoio, 2. salotto, 3. letto 1, 4. ripostiglio corridoio, 5. letto 2, 6. pranzo. 7. cucina-veranda, 8. ripostiglio balcone, 9. bagno. 10. terrazzo, 11. ripostiglio terrazzo.

I pavimenti sono in tavelloni in cemento e marmo alla "veneziana". Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco ed i soffitti con tempera di color bianco. Nella cucina-veranda i pavimenti sono in mattonelle di marmo e cemento; le pareti rivestite da piastrelle.

Nel bagno i pavimenti e le pareti sono rivestiti da piastrelle. Il bagno risulta completo di sanitari di buona qualità e di vano doccia separato da lastre di vetro scorrevoli.

Il pavimento del terrazzo sono in mattonelle di marmo-cemento.

Le porte sono rivestite in legno color noce ed alcune sono vetrate. Le porte-finestra sono in legno color voce chiaro, con tapparelle esterne in legno. Le porte-finestra che danno sul terrazzo sono fornite di cancelli esterni in metallo.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo; è costituito da una caldaia a gas metano, ubicata nel ripostiglio presente nella cucina-veranda, e da termosifoni in ghisa.

L'impianto idrico-sanitario risulta in buone condizioni.

L'impianto elettrico risulta messo in opera sottotraccia, e si presenta in buone condizioni, tuttavia deve essere messo a norma.

In conclusione si osserva che l'appartamento presenta un livello di rifiniture medio/buone e anche lo stato di manutenzione medio/buono.

€ 129.751,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

L'immobile non è comodamente divisibile



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO 4 (immobile 4 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Dante Alighieri n. 461 piano 5°		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile	Abitazione, in catasto: Foglio: 25 – Particella: 1146 – Sub: 9 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - Classe: 8 – Consistenza: 1 vani – Superficie Catastale: ---- – Rendita: Euro 108,46 Indirizzo: Via Dell'Indipendenza 71 Piano S1 – Variazione del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 27/07/2001 VAR. RIF. ALLA MAPPA (n. 425578 1./2001).	Superficie	Superficie catastale totale 74 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Medio/buono		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in una abitazione formata catastalmente da 2 unità immobiliari così individuate: L'abitazione fa parte di un fabbricato di 4 piani, edificato negli anni '50 di aspetto decoroso, un portone in legno di vecchia fattura e ben fatto immette in uno stretto androne, non è presente l'ascensore e mediante scala condominiale si arriva al ballatoio del 4° piano, la porta d'ingresso è posta a sinistra del ballatoio, mentre la porta a sinistra che immette pure nell'abitazione, è stata murata dal suo interno.</p> <p>Il fabbricato sorge nel semicentrale quartiere "Libertà", di Bari, in zona prevalentemente di tipo residenziale intensamente antropizzata e caratterizzata da elevato traffico veicolare, con conseguenti difficoltà a trovare parcheggio pubblico. La zona in questione risulta ben dotata di attività commerciali e terziarie. L'immobile ha doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.</p> <p>Riguardo gli impianti, è assente l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è sottotraccia ma da rivedere e mettere a norma, l'impianto idrico e fognario è collegato alla rete urbana, non è presente l'allacciamento alla rete del gas urbano.</p>		
<p>€ 129.751,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2 L'immobile non è comodamente divisibile</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà,

1 1/2 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena

proprietà,

1/2

di piena proprietà;

N.B. Verificare su certificazione notarile allegata.



ALLEGATI

IMMOBILI N.4 DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° in catasto Categoria A/3
Abitazioni di tipo economico Classe 4 Superficie catastale totale mq 86



Tribunale di Bari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE BANCA
AUTONOMA POPOLARE VENETA contro
R.G. 179/2002

IL SOTTOSCRITTO ACQU. NICOLA BAGNATO GIÀ
NOMINATO CUI PER IL PROCEDIMENTO IN
EPIGRAFIA, A SEGUITO DELLA RICHIESTA DEL
GIUDICE DI INIEGRARE LA PRECEDENTE
SENTENZA, IL GIORNO 14 MARZO 2002
ALLE ORE 9, ALLA PRESENZA DEL
CUIORNE GIUDIZIARIO AV. UINCENTO
PACUNTO CHE HA PERNELLO C'ACCELLO
CONCORDANDO CON IL TAG.
E ALLA PRESENZA DEL MARELLINO

SIC. HA DATO INIZIO
ALLE OPERAZIONI PERITALI PRESSO
L'APPARTAMENTO IN SANI ALLA VIA
DANIE 401 PIANO 5° LE OPERAZIONI
SONO CONSISTITE NEL RILEVAMENTO
FOTOGRAFICO DEI LUOGHI E NECCA
INRELA SITHONE DELLO STATO DEGLI IMBILI-
LE OPERAZIONI SONO PROIEGULIE
NECA APPARTAMENTO IN VIA DANIE
406 AC PIANO IV° ALLE ORE 12
ANCHE NEL SUDETO APPARTAMENTO
LE OPERAZIONI SONO CONSISTITE NECCA
RILEVAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI
E LA PRESENTAZIONE DELLO STATO DEGLI
AL



Sì!!!

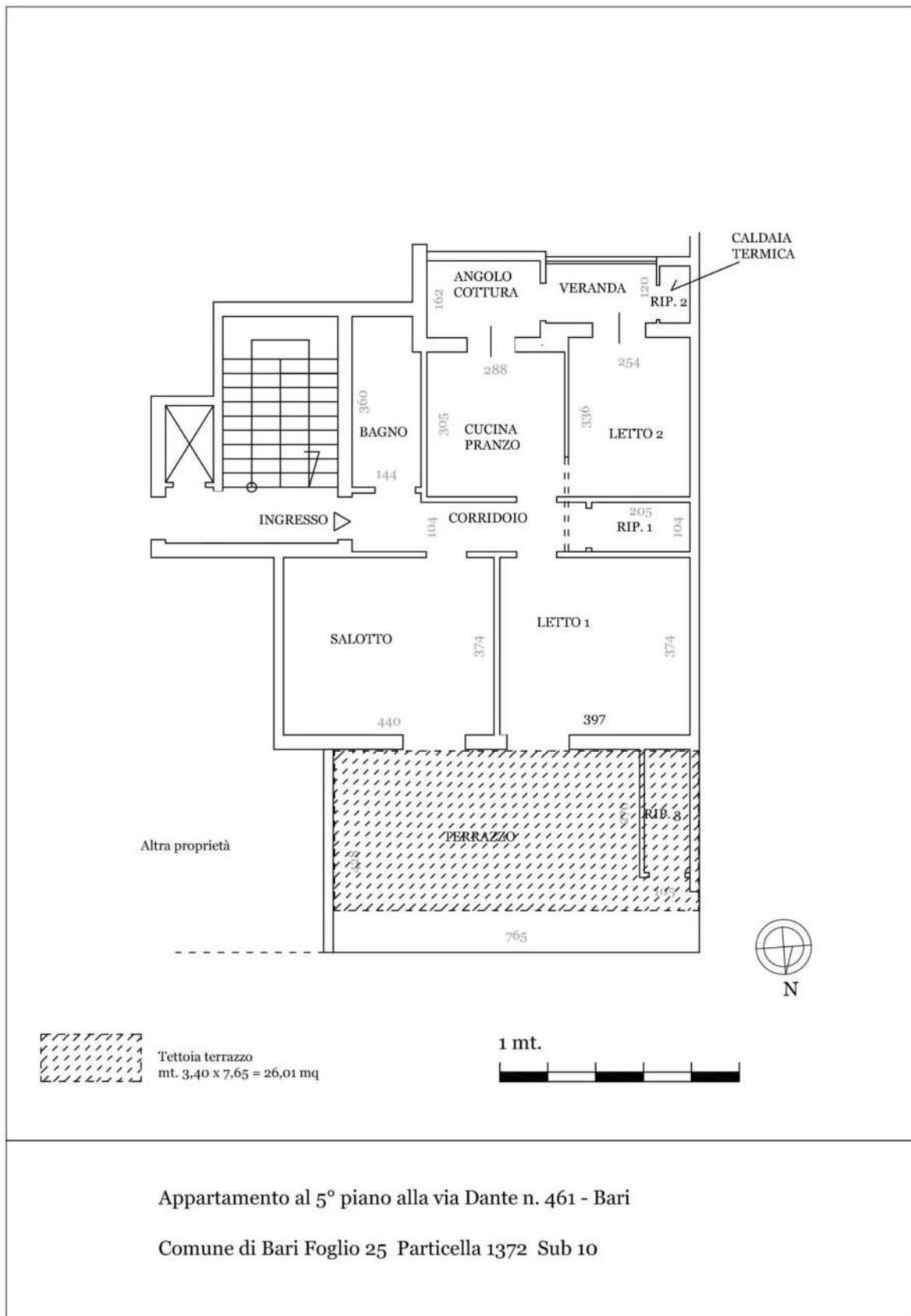
LE OPERAZIONI PERITAN SI CONCLUDONO
DUE ORE PRIMA CONCORRENDO IL PASSO
CUI NELLE OPERAZIONI IN NATIA DA
DEFINIRE FRECONTO LE NECESSITÀ
NELLE PARTI E PRESENTAZIONE
PER IL 20 MAGGIO P.U. COMPORRE DA
CONFERMARE ANCHE TELEFONICAMENTE,
L.C.I.

~~Conto di SWIZZARI~~


2/2



RILIEVO DEL CTU



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 11/05/1968 - Data: 02/09/2019 - n. T273007 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

MODULARIO
F. - Cat. & P. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

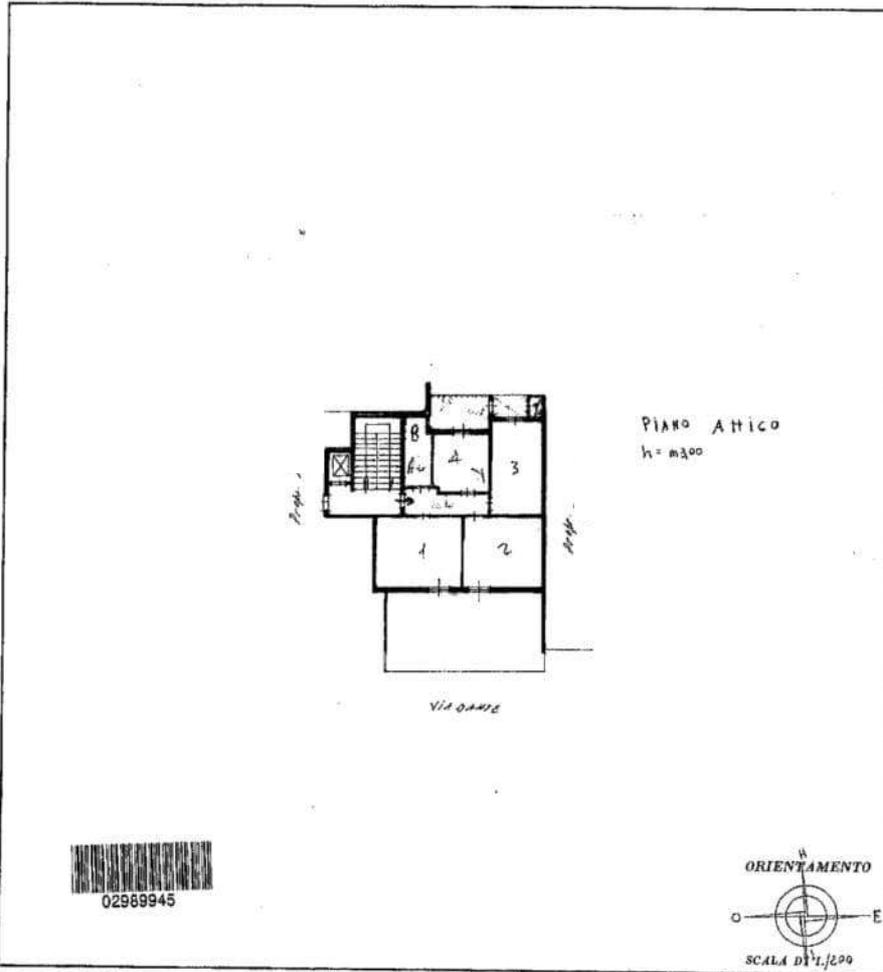
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1968, N. 435)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARI Via DANTE 4 761

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Giuseppe Favu
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Bari

DATA 21/01/1968

Firma: G. Favu

Data presentazione: 11/05/1968 - Data: 02/09/2019 - n. T273007 - Richiedente: BGNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Etichetta-planimetria-in-atti

usato 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2019 - Comune di BARI (A662) - Foglio: 25 - Particella: 1372 - Subalterno: 10 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 461 piano: 5 interno: 5;



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07 Segue
Visura n.: T295508 Pag: 2

3. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	1372	10	2		A/3	4	5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte*: 77 m ²	Euro 710,13 L. 1.375.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 461 piano: 3 interno: 9; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA _____ [Impianto meccanografico del 30/06/1987]

3. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		101	99	5	2		C/6	2	80 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 479,27	VIA CASSALA n. 6 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Utilità comuni



RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, appartamento, vani 3,5.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti

consistenze:

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 1372 sub.10, Via Dante Alighieri n° 461, A/3, interno 9, classe 4, vani 5, con rendita catastale di Euro 710,13, piano 5°; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.lla 1372 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 461, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 710,13; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 1372 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 461, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 710,13; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 1372 sub.10 risulta variato in Via Dante Alighieri n° 461, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita Lit.2.170; ex scheda 4493/11-05-1968.

COSI' INTESTATI:

Quota

di 1/2 di piena proprietà.

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Quota

di 1/2 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

- Trani rp 25957 rg 29162 del 11-07-1968, atto tra vivi, compravendita, atto del 02-07-1968 notaio Enzo Fornaro. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 scheda ute n.4493 del 1968 di tipo nuova, via D. Alighieri n° 461, appartamento; posto al piano 5° composto di vani 3+acc.

Quote di proprietà: (favore) 1/2 di piena proprietà,
(favore) nata a 1/2 di piena proprietà,
(contro) nato a 1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:



- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità;

GRAVAMI

- Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, a/3- appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano 5°, Grumo Appula NCEU fgl.73 p.lla 235 sub.2, CONTRADA RISECA, a/7 - appartamento in villino, vani 5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 73 p.lla 237. Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro) n 1/2 di piena proprietà, (contro) nato a 1/2 di piena proprietà;

- Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento; posto al piano 5°. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l, (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, 1/2 di piena proprietà, 1/2 di piena proprietà;

- Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale: Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub. 10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 , Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 , Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, (contro) n

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl. 73A p.lla 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28, magazzino, mq.



155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58 . Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 4.Bari NCT fgl.101 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà,

1/2 di nuda proprietà.

Novoli, 3 (tre) luglio 2019 (duemiladiciannove)

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

• Trani rp 25957 rg 29162 del 11-07-1968, atto tra vivi, **compravendita, atto del 02-07-1968 notaio Enzo Fornaro.** Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 scheda ute n.4493 del 1968 di tipo nuova, via D. Alighieri n° 461, appartamento; posto al piano 5° composto di vani 3+acc.

Quote di proprietà: (favore) **1/2 di piena proprietà,**
(favore) n **1/2 di piena proprietà,**
(contro) nato a **1/1 di piena proprietà.**

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(...)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro) nata a

1/2 di piena proprietà, (contro) nato a
1/2 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo**; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(...)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l, (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà, (contro) nato a **1/2 di piena proprietà;**



Al titolare della licenza, o aventi causa, si fa obbligo di osservare e far osservare le disposizioni vigenti in materia di prevenzione infortuni sui cantieri edili di cui agli art. 19-27-28-29 e 30 del Regolamento Municipale.

In caso di inosservanza saranno sospesi i lavori.

LICENZA DI COSTRUZIONE

Progetto N° 1984

Si autorizza il Sig.

ad eseguire i seguenti lavori : costruzione stabile - Via Dante n. 61

Lo sporgo dei balconi, a norma dell'art. 98 del regolamento edilizio, deve essere al massimo pari a 1/10 della larghezza stradale e comunque mai superiore a m. 1,20.-

Detti lavori debbono essere realizzati in conformità dei disegni che formano allegato alla presente e con l'osservanza delle seguenti particolari condizioni : " A condizione che l'altezza netta dei vani abitabili risulti di m. 3,00,,

Non può occuparsi il fabbricato prima del rilascio del relativo certificato di abitabilità ai sensi dell' art. 221 del T. U. 27 luglio 1934, N. 1265.-

Non è consentita la occupazione del sottosuolo comunale senza autorizzazione particolare.

BARI, li



28 APR. 1967

IL CAPO SEZIONE EDILIZIA PRIVATA (Dr. Ing. Antonio Carrone)

Handwritten signature of the Chief Section Head.

IL SINDACO L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA (Dr. Emanuela Malaisa)

Handwritten signature of the Mayor.

è stato provveduto al deposito in Prefettura dei progetti della costruzione con i relativi calcoli statici.

AUTORIZZAZIONE ARRETRAMENTO MURATURA



Ill.mo Sig. SINDACO

COMUNE DI B A R I



Il sottoscritto _____ proprieta-

rio dell'edificio in costruzione alla via Dante numero 461 fa istanza acchè gli venga approvata la variante indicata nella copia planimetriaa allegata e consistente nell'arretramento del muro di prospetto sul cortile interno ai fini di conseguire una migliore disposizione dei due appartamenti (dalla finestra della cucina si guarda nella stanza da letto dell'appartamento attiguo) nonchè una più efficiente aereazione e luminosità del vano scala.

*Conferma con Planimetria
Censura il quale
fa presente
di essere
stato informato
dall'ingegnere
19 APR 1968
UFFICIO
Sospensione
comunicazione*

Ovviamente la volumetria resta notevolmente al di sotto di quella approvata.

Con osservanza.

BARI, 10 aprile 1968



*C. E.
Ces Ingegnere*

L'INGEGNERE CAPO
(Dr. Ing. Francesco Tatò)

Arch. P. Bari

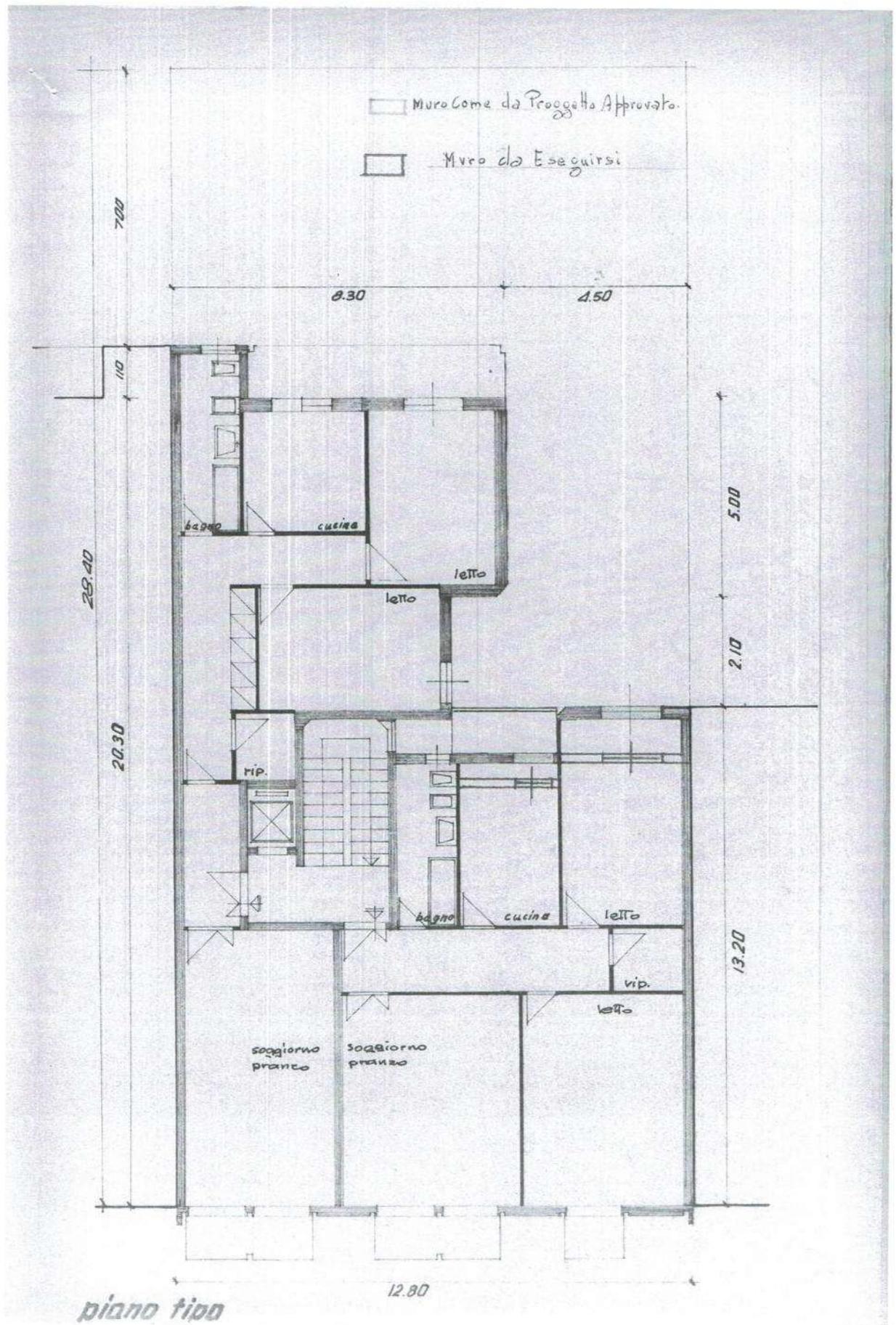
Favorevole

19.4.68

A Ces

[Signature]







Prot.n.43991/Rip.Uff.Tecn.

C I T T A ' D I B A R I

IL SINDACO

Letta l'istanza del 9-3-1968 con la quale il Sig.

chiede la dichiarazione di abi-

tabilità della costruzione, sita in Bari alla via

Dante Alighieri n.461, costituita:-----

dallo scantinato; piano terra; dal 1°,2°,3° e 4° pia-

no di due appartamenti per piano di cui uno di tre

vani, cucina, bagno, ingresso, corridoio e ripostiglio;

l'altro di tre vani, cucina, bagno, corridoio e due

ripostigli; dal 5° piano attico di due appartamenti,

di cui uno di tre vani, cucina, bagno, ingresso, cor-

ridoio e ripostiglio, l'altro di tre vani, cucina,

bagno e corridoio;-----

Letta la relazione di ispezione tecnico-sanitaria

del 4-6-1968 con la quale si esprime parere favore-

vole al rilascio della dichiarazione di abitabilità

della costruzione suddetta con esclusione del piano

terra e piano scantinato, perchè incompleto;-----

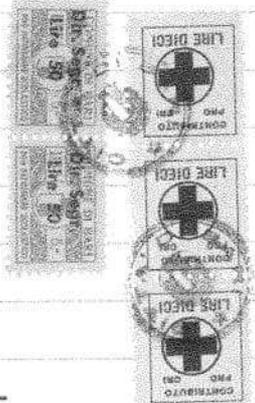
Visto che è stata pagata la tassa di concessione go-

vernativa come da ricevuta n.401 del 7-3-1968, ef-

fettuata sul c/c/p. numero 13/46000, intestata al

1° Ufficio I.G.E. di Roma;-----

Visto il nulla-osta del Comando dei Vigili del Fuoco



Handwritten signature or initials.

Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0
 107840)





Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)

n.12149 del 8-3-1968;-----

Visto l'art.221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie:

D I C H I A R A

abitabile, a tutti gli effetti di legge, la costruzione ubicata e costituita come in narrativa con esclusione del piano scantinato e piano terra perchè incompleto.-----

Bari, 10-6-1968.

IL SINDACO



(Avv. Gennaro Trisorio-Liuzzi)





Prot.n.90459/Rip.Uff.Tecn.

C I T T A' DI B A R I

IL SINDACO

Premesso che in data 10-6-1968 con prot.43991, fu dichiarata abitabile, a tutti gli effetti di legge, la costruzione, sita in Bari alla via Date 461 con esclusione dello scantinato e piano terra perchè incompleti;

Letta l'istanza del 5-10-1968 con la quale il Sig. Racanelli Tommaso chiede la dichiarazione di agibilità dello scantinato e piano terra;

Letta la relazione di ispezione tecnico-sanitaria del 25-10-1968 con la quale si esprime parere favorevole al rilascio della dichiarazione di agibilità della costruzione suddetta, costituita:

dallo scantinato, di un locale per garage e due per centrale termica; dal piano terra di due locali (civ. 459/b; 459/E-459/F) per uso garage;

Visto che è stata pagata la tassa di concessione governativa come da ricevuta n.401 del 7-3-1968, effettuata sul c/c/p. numero 13/36000, intestata al 1° Ufficio I.G.E. di Roma;

Visto il nulla-osta del Comando dei Vigili del Fuoco n.12149 del 8-3-1968;

Visto l'art.221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie:

D I C H I A R A



5936/8

Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0 107840)





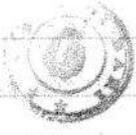
Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)

agibile, a tutti gli effetti di legge, la costruzione ubicata e costituita, come in narrativa.

Bari, 2-12-1968.

IL SINDACO

(Avv. Gennaro Trisorio-Liuzzi)



Gennaro Trisorio-Liuzzi





Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)



Prot.n.16798-Rip.Uff.Tecnico

CITTA' DI BARI

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Letta l'istanza del 9-2-1971 con la quale il Sig.

chiede la dichiarazione di agibilità del locale costituente i volumi tecnici de fabbricato, sito in Bari alla via Dante Alighieri, n.461;-----

Letta la relazione di ispezione tecnico-sanitaria del 25-10-1968 con la quale si esprime parere favorevole al rilascio della dichiarazione di agibilità del locale in questione;

D I C H I A R A

agibile, a tutti gli effetti di legge, il locale costituente i volumi tecnici.-----

Bari, 29 marzo 1971.

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

(Paolo Forte)

Handwritten signature of Paolo Forte over a circular postmark



Handwritten number 'N°1983/P' and signature



PERIZIA IMMOBILE 5 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da:

Unità immobiliare in Grumo Appula - Villaggio Quadrifoglio Contrada Mercadante, Categoria: A/7 Abitazioni in villini Classe 2 Superficie catastale totale mq 121, in catasto:

Foglio: 73 – Particella: 235 – Sub: 2 – Zona Cens.: - – Categoria: A/7 (Abitazioni in villini) - Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie Totale escluso aree scoperte 104 mq

Foglio 73 – Particella 237 (Area a verde pertinenziale)

Intestazione immobile:

– Diritti e

oneri reali: Proprietà per 1/2

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2

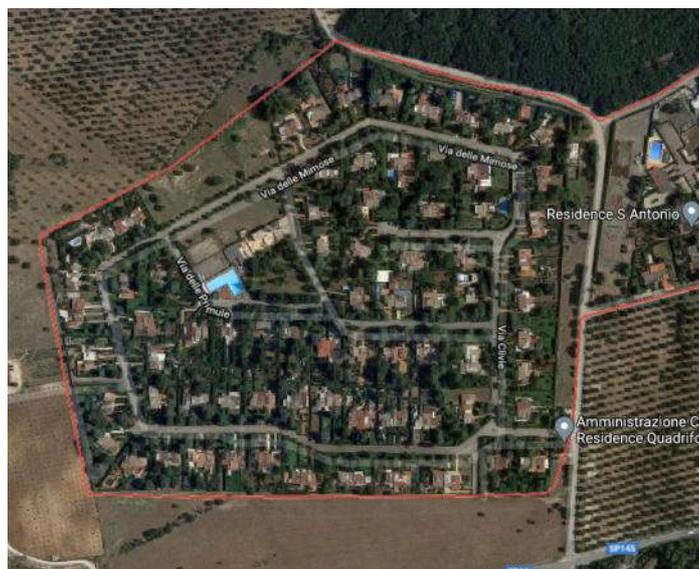
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

2. DESCRIZIONE

L'immobile in esame è una villa porzione di villa trifamiliare, ubicata in un complesso di ville denominato "Villaggio Quadrifoglio", sito in contrada Mercadante, in zona extraurbana ricadente nel territorio del comune di Grumo Appula, pur essendo meno distante dal comune di Cassano delle Murge, da cui si giunge percorrendo la S.P. 145.



Villaggio quadrifoglio

La villa è stata edificata presumibilmente nel 1981, è formata da un solo piano terra, confina per un lato con villa di altra proprietà, per i restanti 3 lati è circondata da un'ampia area a verde di pertinenza, completamente recintata da muretti e rete elettro-saldata, sono presenti alberi di vario genere e dimensioni, alcuni anche di alto fusto.

Nel primo sopralluogo del 2007, la villa risultava data in locazione a una coppia di rumeni (e 2 cani molossi particolarmente feroci) e si presentava generalmente in buono stato di manutenzione, sia per quanto riguarda i prospetti, gli ambienti interni ed esterni e l'area a verde di pertinenza.



Nell'attuale sopralluogo la villa è risultata disabitata, in completo stato d'abbandono e con numerosi danneggiamenti, dovuto a varie incursioni ladresche, come più avanti descritto.

La villa risulta composta, come nel primo sopralluogo, dai seguenti ambienti:

1. patio d'ingresso
2. open-space salotto-pranzo-cucina
3. camera letto 1
4. camera letto 2
5. bagno 1
6. camera letto 3
7. bagno 2
8. patio retrostante
9. locale cucina con accesso dall'esterno
10. locale caldaia impianto termico
11. ampia area a verde.

Alla villa si accede dal cancello carrabile posto direttamente su strada interna del quartiere, attraverso un vialetto si giunge alla porta principale, che immette direttamente in un ampio ambiente open-space, che comprende il disimpegno d'ingresso, una zona salotto con camino in pietra, una zona pranzo e una zona cucina.

Dall'ampia zona open-space, in prossimità della porta d'accesso, si accede, salendo alcuni gradini, alla prima zona notte, costituita da 2 camere da letto e un bagno, mentre da un'altra porta posta in prossimità della zona cucina si accede alla seconda zona notte costituita da un ampia stanza da letto e annesso bagno.

Sempre dall'open-space si accede, mediante una porta finestra, al portico retrostante la villa, da dove si può accedere a un piccolo locale dove era ubicata la caldaia per il riscaldamento, e un altro ampio locale utilizzato a cucina esterna.

Nel piccolo locale sono stati rubati la caldaia e la porta, mentre nel locale utilizzato a cucina sono stati pure rubati porte e finestre, e tutto quello che era più facile portare, lasciando solo carcasse semi-distrutte degli elementi della cucina.

Nel precedente sopralluogo la pavimentazione in piastrelle di ceramica, simile a quella esterna del patio, era in buone condizioni, attualmente invece la pavimentazione risulta completamente coperta da detriti e macerie, pertanto è praticamente impossibile verificare le condizioni, si ritiene tuttavia che non debbano essere ottimali, in quanto l'azione dei detriti congiuntamente al passaggio di persone sicuramente ha causato danni alla superficie, attualmente comunque non sono quantificabili se non a fronte alla rimozione di detti detriti.

Le pareti, originariamente tinteggiate di bianco e in buone condizioni, presentano attualmente diffusi fenomeni di umidità quali muffe, rigonfiamenti e distacchi di intonaci, causati dalla apertura e/o rottura degli infissi che non hanno impedito l'azione del vento e della pioggia all'interno della villa, oltre che al ristagno dell'acqua piovana.

Anche i soffitti, originariamente tinteggiati di bianco e in buone condizioni, presentano notevoli fenomeni di umidità, quali formazioni di muffe, distacchi di intonaci e tinteggiature, dovuti anche a infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura, dovute alla mancanza di manutenzione delle coperture per tanti anni

Le pareti dell'ambiente salotto-pranzo-cucina sono ancora parzialmente rivestite da pannelli dogati in legno, l'angolo cucina è rivestito da piastrelle.

Sono stati distrutti tutti i sanitari dei 2 bagni nel cercare di portarli via, ricoprendo di macerie tutta la pavimentazione dei bagni e il resto della villa, sono stati portati via anche tutti termosifoni, sradicandoli dalle tubazioni di alimentazione.



Nei due bagni i pavimenti e le pareti sono rivestiti da piastrelle, i sanitari sono completamente distrutti nei tentativi di rimuoverli e loro macerie sono disperse sulla pavimentazione.

La pavimentazione esterna della villa è piastrelle in ceramica, quella dei vialetti in mattonelle di cemento. Le porte interne, le finestre e le porte-finestra sono in legno massello di pino e dotate di persiane esterne sempre in legno. La porta di accesso, finestra e persiane del locale con accesso esterno, sono in alluminio anodizzato.

L'impianto di riscaldamento era del tipo autonomo costituito da una caldaia alimentata a gasolio ubicata in un locale con accesso dall'esterno fornito di porta in metallo, e da termosifoni in ghisa ubicati nei vari ambienti, tuttavia nel presente sopralluogo si è constatato che sia la caldaia, la porta in metallo e i termosifoni sono stati razzati, causando anche danno alle tubazioni di adduzione, si ritiene pertanto che l'impianto di riscaldamento sia completamente da rifare.

L'impianto idrico-sanitario risulta sicuramente compromesso sia per i sanitari che sono stati completamente distrutti, che per le tubazioni di adduzione a causa della violenza della distruzione, pertanto dovrà essere completamente rifatto.

Anche l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta in parte danneggiato dalle varie rimozioni violente, pertanto si ritiene che dovrà essere parzialmente rifatto per quanto riguarda i punti luce e alimentazione.

I prospetti esterni presentano numerosi distacchi di intonaci e tinteggiature e l'area a verde si presenta completamente incolta e invasa da erbacce e arbusti selvatici.



Ingresso al villaggio Quadrifoglio con guardiana



Ingresso alla villa dalla viabilità condominiale





Prospetto principale della villa, a sinistra la villa confinante di altra proprietà



Open-space composto da ingresso, disimpegno, salotto, cucina e pranzo



Disimpegno camere letto 1 e 2



Camera da letto 1



Bagno 1



Camera letto 2





Camera letto 3



Bagno 2 attiguo



Patio retrostante con vista del locale cucina esterna



Locale caldaia nel patio retrostante





Locale cucina esterna nel patio retrostante



Area a verde retrostante

3. LOTTO UNICO (immobile 5 dell'atto di pignoramento)

Il lotto unico è costituito da:

Unità immobiliare in Grumo Appula - Villaggio Quadrifoglio Contrada Mercadante, Categoria: A/7 Abitazioni in villini Classe 2 Superficie catastale totale mq 121, in catasto:

Foglio: 73 – Particella: 235 – Sub: 2 – Zona Cens.: - – Categoria: A/7 (Abitazioni in villini) - Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie Totale escluso aree scoperte 104 mq

Fog 73 – Particella 237 (Area a verde pertinenziale)

Intestazione immobile:

– Diritti e

oneri reali: Proprietà per 1/2

– Diritti e oneri

reali: Proprietà per 1/2

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

4. CONFINI

L'immobile confina a Sud con viabilità condominiale, a Ovest con altra proprietà, a Ovest e Nord con verde pertinenziale.

5. CONSISTENZA

Riguardo la superficie dell'immobile in esame, si fa presente che nella visura catastale con variazione del 09/11/2015 sono stati introdotti i dati di superficie catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima



immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare “Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, considerato che nella visura catastale dell’immobile sono stati introdotti i seguenti dati di superficie: “superficie catastale totale” **mq. 121** (cioè compreso la superficie dei balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) viene utilizzato tale dato.

6. DATI CATASTALI

Sintesi dati visura catastale

Villa in Grumo in Appula in Villaggio Quadrifoglio Contrada Mercadante, in catasto:

Villa nel Comune di Grumo Appula (Codice F223) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 73 – Particella: 235 – Sub: 2 – Zona Cens.: - – Categoria: A/7 (Abitazioni in villini) - Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale Totale 121 mq Totale escluso aree scoperte 104 mq – Rendita: Euro 348,61 – Indirizzo: CONTRADA MERCADANTE VILLAGGIO QUADRIFOGLIO piano T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Fog73 – Particella 237 (Area a verde pertinenziale)

Intestazione immobile:

– Diritti e

oneri reali: Proprietà per 1/2

– Diritti e oneri

reali: Proprietà per 1/2

Dati derivanti: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1983 Voltura in atti dal 20/10/1992 Repertorio n. 23611 Rogante: Antonio De Luise Sede: Santeramo in Colle Registrazione: UR Sede: Gioia del Colle n. 7371 del 10/10/1983 ATTO DI ASSEGNAZIONE (n. 262.1/1983)

Planimetria catastale presentata il 08/08/1983

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale dell’immobile in esame, per quanto riguarda i dati riportati in visura catastale questi sono conformi, mentre per quanto riguarda la planimetria catastale, sulla base dei rilevamenti effettuati dal CTU presso l’immobile, si è potuto constatare che confrontando la planimetria catastale presentata il 08/08/1983 con la distribuzione degli ambienti attuale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. in corrispondenza del portico posteriore è stato realizzato un piccolo vano destinato a vano caldaia con accesso esterno;
2. sempre in corrispondenza del portico posteriore, è stato realizzato un vano destinato a cucina esterna;
3. sono state eliminate le tramezzature di divisione della cucina per creare l’open space;
4. nella planimetria catastale non sono riportate le succitate variazioni e l’attuale intestazione.

Nel capitolo 11. Legittimità edilizia sono trattate le incombenze e i costi per la regolarizzazione delle sopra riportate difformità.

7. PARTI COMUNI



Riguardo le parti comuni del fabbricato di cui l'immobile è porzione si rimanda a quanto espressamente disposto dall'Art. 1117 del Codice Civile e quanto riportato nell'atto di compravendita del 22.12.1980 notaio Diego Labriola.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: da un esame visivo si desume che la struttura portante è in telaio portante in cemento armato e solai di copertura in latero-cemento i.

SPAZI CONDOMINIALI: Gli spazi condominiali sono quelli costituiti dalla viabilità interna condominiale e spiazzi di sosta e zone previste per attività sportive.

MURATURE: da un esame visivo si desume che le murature esterne di compagno e tramezzature sono in ricoperti di intonaco civile.

SOFFITTI: il soffitto dell'immobile è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di circa mt. 3,00 Le condizioni del soffitto sono pessime.

PAVIMENTI: la pavimentazione è in piastrelle di clinker di tinta chiara, il bagno ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

INFISSI: Le porte interne, le finestre e le porte-finestra sono in legno massello di pino e dotate di persiane esterne sempre in legno.

IMPIANTI: sono presenti impianto elettrico sottotraccia non conforme alle attuali norme, impianto idrico e fognario collegati alle reti urbane, non presente impianto citofonico, è presente impianto termico anche se praticamente distrutto.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava disabitato e da lungo tempo in stato di completo abbandono.

10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, si riporta in allegato la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Preliminarmente si precisa che a seguito dell'attuale sopralluogo, non sono state riscontrate nell'immobile variazioni nella distribuzione degli ambienti interni rispetto il precedente sopralluogo del 2007, se non riguardo lo stato manutentivo.

Riguardo le **regolarità edilizia dell'immobile, è stato reperito il titolo abilitativo**, in quanto a seguito dell'accesso eseguito in data 12 marzo 2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Appula, in base alla documentazione reperita dal tecnico nell'archivio, il CTU ha potuto visionare la Concessione Edilizia rilasciata in data 30 luglio e la copia del progetto approvato.

Non è stata reperita l'abitabilità dell'immobile tra la documentazione consultata, in merito si fa presente che in questo caso non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato dell'assenza che deve accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza dell'abitabilità.



Dalla consultazione della copia del progetto approvato, e dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi del CTU e la planimetria catastale 08/08/1983, si sono rilevate le seguenti difformità:

1) nel progetto si rileva che la villa era formata in origine da 2 ville confinanti, evidentemente successivamente acquistate e accorpate, e non sono riportati gli interventi rilevati dal CTU riguardanti l'eliminazione del muro di divisione e altre tramezzature per creare l'open space, interventi riportati nella planimetria catastale senza tuttavia aver chiesto l'autorizzazione;

2) nel progetto non sono riportati gli interventi rilevati dal CTU riguardanti la realizzazione di un locale cucina e il locale caldaia realizzati all'esterno della villa in corrispondenza del patio retrostante, realizzazioni non riportate neanche nella planimetria catastale.

Sulla scorta di quanto rilevato dal progetto, in conclusione si ritiene che:

- riguardo l'eliminazione delle murature e tramezzature interne, considerato che non c'è aumento di volumetria assentita, anche se di lieve entità, trova applicazione l'art. 36 (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ) e il 5 comma dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che l'aggiudicatario dovrà attuare, previa presentazione della domande di accertamento di conformità, entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Per la presentazione dell'accertamento di conformità si presume un costo di € 2.500,00 compreso oneri professionali;

- riguardo la creazione del vano cucina e del vano caldaia, poiché costituiscono un incremento della cubatura assentita, e considerato che per tali interventi non risultano essere state inoltrate al Comune di Grumo Appula – Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata istanze di pratiche afferenti il rilascio dei relativi titoli abilitativi o condoni a riguardo, ne segue che le predette opere, in considerazione di quanto sancito dall'art. 31 del D.P.R. n. 380//01, sono prive del titolo abilitativo e quindi illegittime pertanto devono essere demolite e ripristinata la situazione prevista nel progetto. Per la demolizione delle strutture e il ripristino della situazione di progetto si presume un costo di € 8.000,00.

Successivamente, all'esito delle istanze di conformità per le sole opere sanabili, dovrà essere verificata l'esatta consistenza del locale al cui esito dovranno essere apportate in Catasto Fabbricati le opportune variazioni. Per l'aggiornamento della planimetria catastale si presume un costo di € 1.200,00 compreso oneri professionali.

Totale costi di regolarizzazione edilizia e catastale: € 2.200,00 + € 8.000,00 + 1.200,00 = € 11.400,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali ordinarie mensili: € 114,00, annuale € 1.638,00.

Allo stato, sulla base delle informazioni ricevute dall'amministratore del "Condominio Villaggio Quadrifoglio C.da Risecca snc" 70025 Grumo Appula (BA) P.I. Francesco



Carnevale, risalenti al 26/03/, la situazione debitoria nei confronti del condominio ammonta a € 25.821,17, comprensiva delle quote mensili ordinarie di gennaio, febbraio e marzo 2021. Non sono comprese spese legali per recupero crediti al momento non valutabili.

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

13. STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Di seguito viene condotta la stima del valore di mercato dell'immobile sopra descritto, da porre in vendita e individuato dal seguente lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare in Grumo Appula - Villaggio Quadrifoglio Contrada Mercadante, Categoria: A/7 Abitazioni in villini Classe 2 Superficie catastale totale mq 121, in catasto:

Foglio: 73 – Particella: 235 – Sub: 2 – Zona Cens.: - – Categoria: A/7 (Abitazioni in villini) -

Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie Totale escluso aree scoperte 104 mq

Foglio 73 – Particella 237 (Area a verde pertinenziale)

Intestazione immobile:

– Diritti e

oneri reali: Proprietà per 1/2

– Diritti e oneri

reali: Proprietà per 1/2

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,
- regolarità geometrica della forma, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.



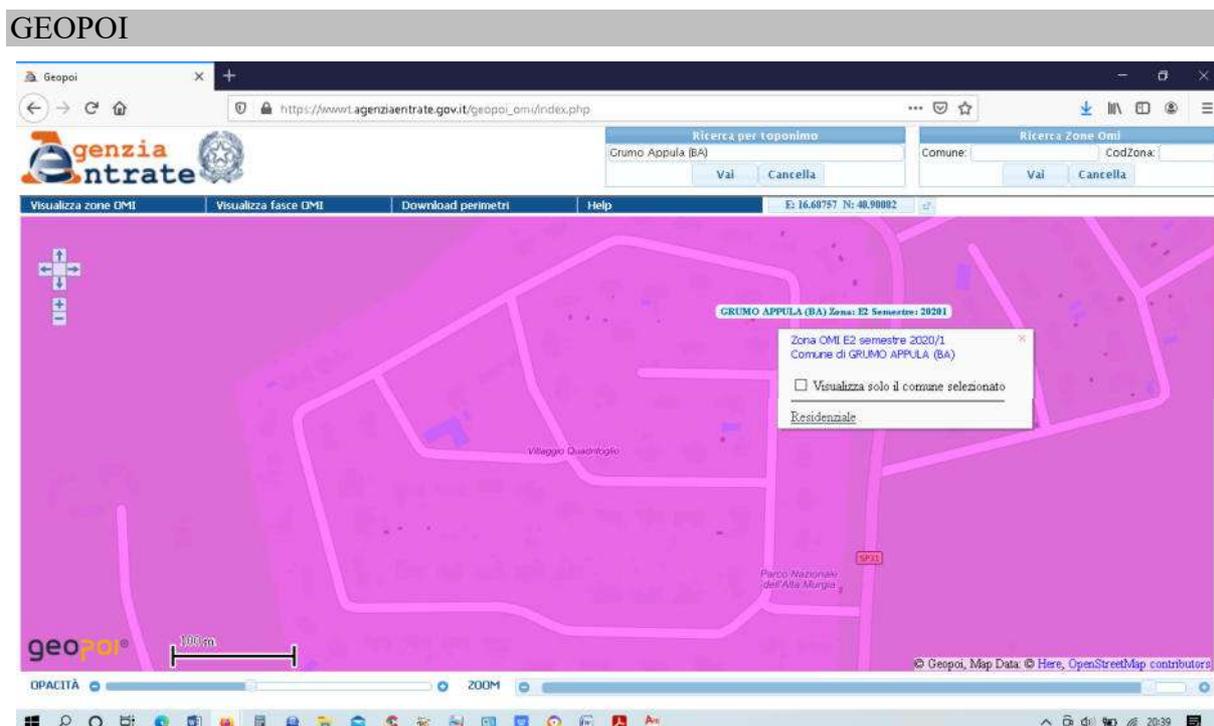
Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell'immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,2	1,0	0,9	0,95	0,85	0,8
Coefficiente K = $1,2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,85 \times 0,8 = 0,69768$					

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stato condotta adottando il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, comparandole successivamente alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio, per compararle successivamente poi alle specifiche caratteristiche dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Grumo Appula (BA) , l'immobile risulta ricadere in "ZONA OMI E2 - Semestre 2020/1".



QUOTAZIONI OMI

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio di Mercato Circon. 2000 m

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	750	1050	L	2,5	3,5	L

Stampa

Legenda

CALCOLO

Sulla base della **Zona OMI** individuata i è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per che l'anno 2020 - Semestre 1; Provincia: Bari Comune: Grumo Appula; Fascia/zona: Suburbana/CO. PER SANTERAMO - VIC. MERCADANTE Codice zona: E2; Microzona: 3; Tipologia prevalente: Villini; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Ville e villini; Stato conservativo: Normale:
Valore di mercato: € 750 min e € 1.050 max per superficie lorda

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto.

Riguardo la superficie dell'unità immobiliare in esame, si fa presente che nella visura catastale con variazione del 09/11/2015 sono stati introdotti i dati di superficie catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, considerato che nella visura catastale dell'immobile individuato catastalmente dalla particella 235 Sub 2 (villa) e Particella 237 (area a verde pertinenziale), con variazione del 09/11/2015 sono stati introdotti i seguenti dati di superficie: "superficie catastale totale" mq. 121 (cioè compreso la superficie dei balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti), è stato utilizzato questo dato mq 121,00.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste il locale oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto il 2007, i



prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la categoria catastale categoria A/7 (Ville e villini) Classe 2, l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile, si ritiene di applicare il seguente valore ideale al mq:

valore ideale ville e villini A/7: € 1.000,00 al mq

il quale moltiplicato per il coefficiente correttivo $K = 0,69768$ si ottiene:

€ 1.000,00 al mq x 0,69768 = 697,68 valore di mercato al mq

da cui tenendo presente che la superficie catastale totale è mq 121,00 si ottiene:

€ 697,68 x mq 121,00 = € 84.419,28 = € **84.419,00** valore di mercato dell'immobile

Al valore di mercato devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edile, gli oneri condominiali e la riduzione del 15% per cui:

€ 84.419,00 – € 12.662,85 = € 71.756,15 = € **71.756,00** valore di mercato ridotto del 15%

Al valore di mercato devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edilizia pari a € 11.400,00 e gli oneri condominiali che ammontano a € 25.821,17, comprensivi delle quote mensili ordinarie di gennaio, febbraio e marzo 2021, per un totale di € 11.400,00 + € 25.821,17 = € 37.221,17.

€ 71.756,00 - € 37.221,17 = € **34.534,83** importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

L'immobile non è comodamente divisibile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 5 dell'atto di pignoramento)

Il lotto è formato dal seguente bene:

Villa di 121 mq (superficie catastale totale) in Grumo in Appula in Villaggio Quadrifoglio Contrada Mercadante, in catasto:

Foglio: 73 – Particella: 235 – Sub: 2 – Zona Cens.: - – Categoria: A/7 (Abitazioni in villini) - Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale: Totale 121 mq Totale escluso aree scoperte 104 mq

Fog73 – Particella 237 (Area a verde pertinenziale)

TITOLARITÀ

Diritti e oneri

reali: Proprietà per 1/2

– Diritti e oneri reali:

Proprietà per 1/2

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

L'immobile in esame è una villa porzione di villa trifamiliare, ubicata in un complesso di ville denominato "Villaggio Quadrifoglio", sito in contrada Mercadante, in zona extraurbana ricadente nel territorio del comune di Grumo Appula, il complesso è completamente recintato e fornito di guardiania e accesso controllato.

La villa è stata edificata presumibilmente nel 1982, la superficie catastale totale è di mq 121 mq, è formata da un solo piano terra, e risulta formata dai seguenti ambienti: ampio open space ingresso/cucina/ pranzo, 3 camera da letto; 2 bagni; patio retrostante; locale cucina con accesso dall'esterno; locale caldaia ampia area a verde pertinenziale.

La villa si caratterizza per gli ampi ambienti, ariosi e ben illuminati, l'ampio verde pertinenziale antistante e retrostante con alberi di alto fusto, la possibilità di poter parcheggiare con diversi mezzi al suo interno, tuttavia allo stato risulta in completo abbandono e assoluta mancanza di manutenzione da parecchi anni, numerose infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto hanno causato distacchi di intonaci, esfoliazione e macchie d'umidità sui soffitti e le pareti, inoltre ha subito parecchie effrazioni con numerosi saccheggi e atti vandalici, che hanno causato la completa distruzione dei sanitari dei 2 bagni, della cucina interna e della cucina esterna, il furto di tutti i termosifoni compreso la caldaia esterna.

L'impianto idrico-sanitario e termico risulta sicuramente compromesso sia per i sanitari che sono stati completamente distrutti, che per le tubazioni di adduzione a causa della violenza della distruzione, pertanto dovrà essere completamente rifatto.

Anche l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta in parte danneggiato dalle varie rimozioni violente, pertanto si ritiene che dovrà essere parzialmente rifatto per quanto riguarda i punti luce e alimentazione.

Regolarità urbanistico/edilizia: L'immobile dispone di Licenza Edilizia e Abitabilità Sono presenti costi di regolarizzazione edilizia e oneri condominiali.

€ 34.534,83 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

L'immobile non è comodamente divisibile



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO unico (immobile 5 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Dante Alighieri n. 492 piano seminterrato		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale, in catasto: Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –	Superficie	Superficie commerciale 96,60 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Pessimo		
Descrizione	<p>L'immobile in esame è una villa porzione di villa trifamiliare, ubicata in un complesso di ville denominato "Villaggio Quadrifoglio", sito in contrada Mercadante, in zona extraurbana ricadente nel territorio del comune di Grumo Appula, il complesso è completamente recintato e fornito di guardiania e accesso controllato.</p> <p>La villa è stata edificata presumibilmente nel 1982, la superficie catastale totale è di mq 121 mq, è formata da un solo piano terra, e risulta formata dai seguenti ambienti: ampio open space ingresso/cucina/ pranzo, 3 camera da letto; 2 bagni; patio retrostante; locale cucina con accesso dall'esterno; locale caldaia ampia area a verde pertinenziale.</p> <p>La villa si caratterizza per gli ampi ambienti, ariosi e ben illuminati, l'ampio verde pertinenziale antistante e retrostante con alberi di alto fusto, la possibilità di poter parcheggiare con diversi mezzi al suo interno, tuttavia allo stato risulta in completo abbandono e assoluta mancanza di manutenzione da parecchi anni, numerose infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto hanno causato distacchi di intonaci, esfoliazione e macchie d'umidità sui soffitti e le pareti, inoltre ha subito parecchie effrazioni con numerosi saccheggi e atti vandalici, che hanno causato la completa distruzione dei sanitari dei 2 bagni, della cucina interna e della cucina esterna, il furto di tutti i termosifoni compreso la caldaia esterna.</p> <p>L'impianto idrico-sanitario e termico risulta sicuramente compromesso sia per i sanitari che sono stati completamente distrutti, che per le tubazioni di adduzione a causa della violenza della distruzione, pertanto dovrà essere completamente rifatto.</p> <p>Anche l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta in parte danneggiato dalle varie rimozioni violente, pertanto si ritiene che dovrà essere parzialmente rifatto per quanto riguarda i punti luce e alimentazione.</p> <p>Regolarità urbanistico/edilizia: L'immobile dispone di Licenza Edilizia e Abitabilità Sono presenti costi di regolarizzazione edilizia e oneri condominiali.</p>		
<p>€ 34.534,83 importo dell'immobile da porre a base d'asta L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2 L'immobile non è comodamente divisibile</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena

proprietà,

1/2

di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002** pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà.

N.B.: Per completezza vedi certificazione notarile.



ALLEGATI

IMMOBILE N.4 DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare in Grumo Appula - Villaggio Quadrifoglio Contrada Mercadante,
Categoria: A/7 Abitazioni in villini Classe 2 Superficie catastale totale mq 121



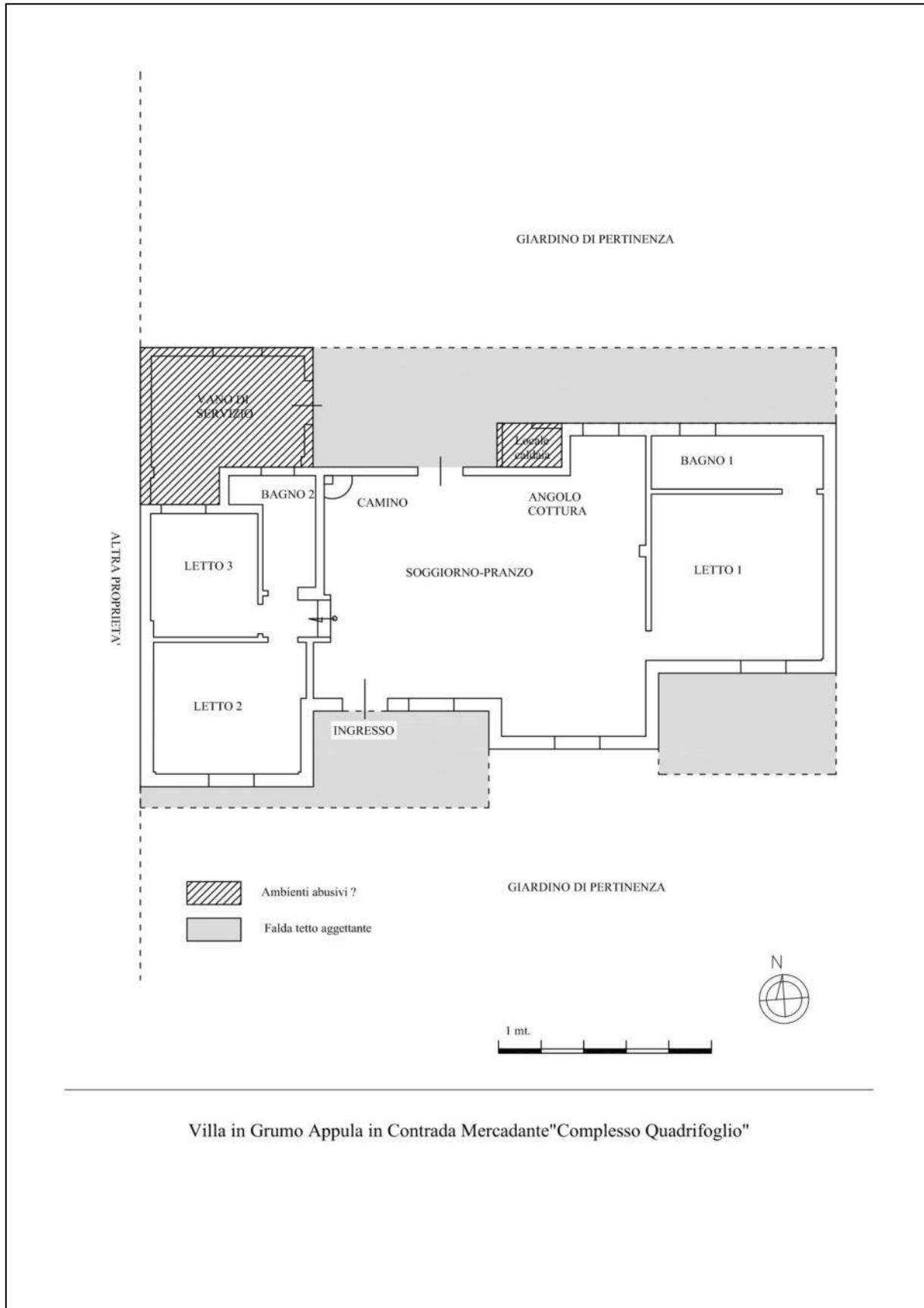
TRIBUNALE DI BARI
PROCEDIMENTO DI ELEZIONE IMMOBILIARE BANCA
ANONIMA POPOLARE VENETA CO. 10
E R.G. 179/2002
GIUDICE NAPOLEO -

IL SOUSCRITTO ARCH. NICOLA BAGNATO, NOMINATO
CIV PER IL PROCEDIMENTO SOPRA MENTOVATO
IL GIORNO 26 GIUGNO 2002 HA COMPLETATO
IL PROTOCOLLO DELLE OPERAZIONI PERILACI
ALCANTARE P. 00 PRESSO LA VILLA S. MARIA
IN CANTO APPULA RELINQUENDO QUANTO SECONDO
LE OPERAZIONI PERILACI SONO STATE
CONFEZIONATE DALLA PREFA ULTIMOSE DEL CANTO
E IN PARTICOLARE DEI VANI INTERNI
ED ESTERNI DELLA VILLA E DELL'ARRO
GIARDINO ANTICIPANTE E RETINO SOTTO
L'INTROITO, LA VILLA SI E' PRESENTATA
IN PESSIME CONDIZIONI, IN COMPLETO
STATO DI ABBANDONO: INFILTI DANNESSI,
SANTARI DANNESSATI, INFILTRAZIONI
D'UMIDITA' DAPPERTUTTO TERZO SIFONI E
CACIATA MURALE SONO STATE EFFETTUATE
MURALE FOTOGRAFICHE PARTICOLARESSIME
DEI LUOGHI, AL SOPRALLUOGO ERA PRE
SENTE IL SIG.
DALL'OPERA
LE OPERAZIONI PERILACI H SONO COM
CLUSE DUE ORE - 15 -
L.C.

Q [Signature]

Firmato Da: BAGNATO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 15d8b





PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 08/08/1983 - Data: 30/07/2019 - n. T75 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

MODULARIO
P. n. mod. 487

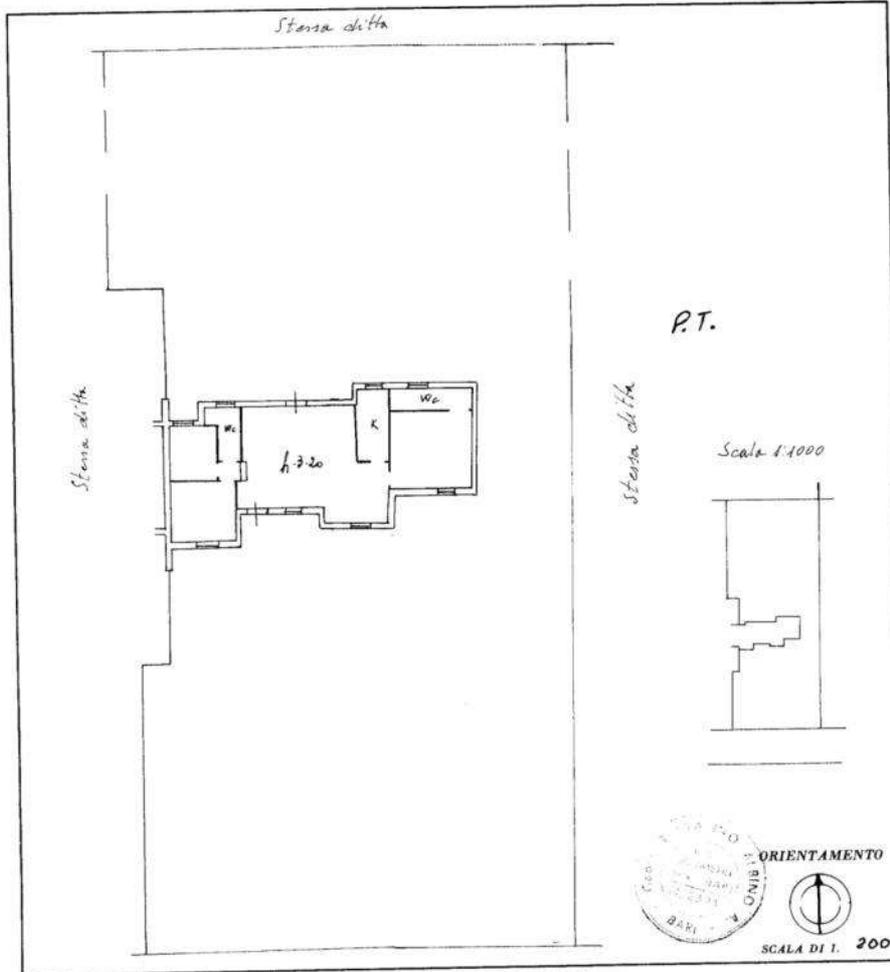


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100
42/2

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Grumo Appula Via Località "Mercadante"
Ditta Villaggio Quadrioglio - Società Cooperativa a r.l.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari



07006802
PROZ. n°

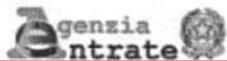
PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
Partita 3982
Foglio 73-A
Particella 235 sub 2
237

Compilata dal Gian. Tufano
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Alfonsi
Iscritto all'Albo de geometri
della Provincia di Ba
DATA 8-8-983
Firma: Alfonsi

Data presentazione: 08/08/1983 - Data: 30/07/2019 - n. T75 - Richiedente: BGNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X379) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di GRUMO APPULA (E223) - < Foglio: 73 - Particella: 235 - Subalterno: 2 >
CONTRADA MERCADANTE VILLAGGIO QUADRIOGGIO piano: 1; cap. 01

VISURA CATASTALE



Visura per soggetto

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07 Fine
Visura n.: T295508 Pag: 5

Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio													
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019													
6 Unità Immobiliari site nel Comune di GRUMO APPULA(Codice E223) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		73	235	2			A/7	2	5 vani	Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte** : 104 m ²	Euro 348,61	CONTRADA MERCADANTE VILLAGGIO QUADRIFOGLIO piano: T. Variazione del 09/31/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
		73	237										

Intestazione degli immobili indicati al n. 6			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1983 Voltura in atti dal 20/10/1992 Repertorio n.: 23611 Rogante: ANTONIO DE LUISE Sede: SANTERAMO IN COLLE Registrazione: UR Sede: GIOIA DEL COLLE n: 7371 del 10/10/1983 ATTO DI ASSEGNAZIONE (n. 262.1/1983)			

Totale Generale: vani 23,5 m² 80 Rendita: Euro 3.002,18
Unità immobiliari n. 8 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



CERTIFICAZIONE NOTARILE

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

Relazione ventennale notarile a nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Grumo Appula, NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, villa.
- Grumo Appula, NCEU fgl.73A p.lla 237, villa.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Grumo Appula, NCEU Fgl. 73 p.lla 235 sub.2, A17 graffato con Fgl. 73 p.lla 237, classe 2, vani 5, con rendita catastale di Euro 348,61; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 73 p.lla 235 sub.2 risulta variato in a/7 - appartamento in villino, rendita di Euro 348,61; impianto meccanografico del 30106/1987 l'immobile Fgl. 73 p.lla 235 sub.2 risulta variato in Via Mercadante.

COSÌ INTESTATI:

di 1/2 di piena proprietà.

Quota

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Quota

di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

STORICO VENTENNALE - PROVENIENZE

- Bari rp 26950 rg 31963 del 19-10-1983, atto tra vivi, assegnazione a socio di cooperativa edilizia, atto numero 23611/4826 del 21-09-1983 notaio Antonio De Luise di Santeramo In Colle. Unità negoziale 1. Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, Loc. Mercadante, porzione di immobile; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.73A p.lla 237.
Quote di proprietà: in comunione legale
per 1/2 di piena proprietà, in comunione legale
legale per 1/2 di piena proprietà, Villaggio Quadrifoglio società cooperativa a r.l.(contro)
sede di Bari 1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:



- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

GRAVAMI

- Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano 5°, Grumo Appula NCEU fgl.73 p.lla 235 sub.2, CONTRADA RISECA, a/7 - appartamento in villino, vani 5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.73 p.lla 237. Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, (contro)
 1/2 di piena proprietà,
 (contro) 1/2 di piena proprietà;

- Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989. Unità negoziale 1. Grumo Appula NCEU fgl.73 p.lla 235 sub.2, CONTRADA RISECA, porzione di immobile, Grumo Appula NCEU fgl.73 p.lla 237, CONTRADA RISECA, porzione di immobile. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,
 1/2 di piena proprietà,
 1/2 di piena proprietà;

- Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°, Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 , Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 , Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,
 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFO. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFO. n° 42/B.C, villa. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,
 1/2 di piena proprietà. Unità



negoziale 3.Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28, magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58 . Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 4.Bari NCT fgl.101 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42. Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà,
1/2 di nuda proprietà.

Novoli, 3 (tre) luglio 2019 (duemiladiciannove).

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

• Bari rp 26950 rg 31963 del 19-10-1983, atto tra vivi, assegnazione a socio di cooperativa edilizia, atto numero 23611/4826 del 21-09-1983 notaio Antonio De Luise di Santeramo In Colle. Unità negoziale 1. Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, Loc. Mercadante, porzione di immobile; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.73A p.lla 237. Quote di proprietà: _____, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, _____, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, Villaggio Quadrifoglio società cooperativa a r.l.(contro) sede di Bari 1/1 di piena proprietà.

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà, -

1/2 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena

proprietà,

1/2

di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002** pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà, _____ (contro) nato a

1/2 di piena proprietà.



Mod. ISTAT/1/201

MINISTERO DI STATISTICA

Mod. 6

Comune di GRUMO APPULA
 Provincia di B A R I

Marca
de ballo

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

I L S I N D A C O

Vista la domanda in data 18.3.81 presentata da (1) Cooperativa Quadrifiglio s.r.l. con sede in Bari alla via Nicola de Nicolò - Presidente signor Nicola Pignataro numero di codice fiscale PGN NCL 43D42 A662K

PRATICA
N. <u>12</u>
Anno <u>1981</u>
CONCESSIONE
N. <u>8</u>
Anno <u>1981</u>

registrata il 18 marzo 1981 al Prot. generale n. 3033, con la quale viene chiesta la concessione per (2) la costruzione di villa trifamiliare in seno alla lottizzazione Mininni-Iannuzzi - Progettista e Direttore dei lavori ing. Vincenzo Silecchia numero di codice fiscale SCL VCN 43M09 A6620
LOTTO NR.42

sull'area/sull'immobile (2) distinto in Catasto al foglio n. --- particella n. --- della superficie di mq. --- posta in Grumo Appula
 Via Contrada Mercedes

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
 Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario Favorevole;
 Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lett. a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (3);
 Viste le leggi regionali _____;

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____ in data (3) _____;

Visto il parere Favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 28/7/1981 - verbale nr.2
 Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
 Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;
 Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
 Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;
 Vista la denuncia presentata in data _____ al Comando dei Vigili del Fuoco di _____;
 Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 (3);
 Vista l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 (3);

(1) Indicare la generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.
 (2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).
 (3) Cancellare se il caso non ricorre.

Visto l'art. 11 del D.M. 2 agosto 1969, in G.U. n. 218 del 27/8/69
alle caratteristiche delle abitazioni di lusso (3);

Preso atto che:
— il richiedente dichiara di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione;
— (4)

C O N C E D E

a **Pignataro Nicola - Presidente Coop. Quadrifoglio s.r.l.**
residente in **B A R I** Via **Nicola de Nicolò** N. _____;
la facoltà di eseguire (5) **la costruzione di villa trifamiliare
in seno alla lottizzazione Mininni-Iannuzzi**

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da
n. **UNA** tavole, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi (6):

1°) Trattandosi di intervento (o opera) previsto dall'art. 9, comma primo, lett. a),
c), d), e), f), g) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la presente concessione è rilasciata a
titolo gratuito.

(1) Il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, versa
presso la Tesoreria comunale la quota di L. _____ per gli oneri di urbanizzazione
la cui incidenza è stata determinata nella misura di L. _____ con deliberazione
consiliare n. _____ in data _____ esecutiva, ai sensi degli artt. 3 e 5
della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (eventualmente) e si obbliga a trasferire entro
il _____ in proprietà del Comune mq. _____ corrispondenti alle aree
necessarie all'urbanizzazione primaria e mq. _____ afferenti l'urbanizzazione secondaria,
indicate nell'allegata planimetria.

(*) Il concessionario deve corrispondere inoltre la quota di L. **1.650.000** commisurata al costo di costruzione delle opere determinata ai sensi dell'art. 11 della legge predetta.

Detta quota deve essere corrisposta durante il corso dei lavori e comunque non oltre
sessanta giorni dalla loro ultimazione con le seguenti modalità:

(1) Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono versati secondo le prescrizioni previste dall'art.4 della convenzione in data 21/1/81, fermo restando l'obbligo del concessionario alla esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria

Per garantire l'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, presta una garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. _____ in data _____ rilasciata da _____

_____ nell'ammontare di L. _____ corrispondente all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione eventualmente da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

Il mancato versamento del contributo (eventualmente) ed il conferimento delle aree nei termini suddetti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal primo comma dell'art. 15 della legge sopra citata.

Le quote afferenti le opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali.

(*) La clausola potrà essere inclusa nella concessione solo per le istanze _____

(Gratuita)

(Con oneri di urbanizzazione a carico del Comune)

- (3) Cancellare se il caso non ricorre.
- (4) Indicare eventualmente gli estremi delle deliberazioni consiliari relative alla determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 ed alla modalità di pagamento della quota di contributo del costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/1977.
- (5) Specificare le opere o gli interventi oggetto della concessione.
- (6) Cancellare le condizioni o le dichiarazioni che non interessano a seconda dei casi previsti dalla legge.
- (7) Non superiore ad un anno.
- (8) Non superiore a tre anni.
- (9) Eventualmente aggiungere, per le istanze di concessione presentate fino al 30.1.1977; *in caso di mancato completamento delle opere entro il termine suddetto, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte di opere non ultimata *

(Con oneri di urbanizzazione a carico del concessionario)

Il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, comma 1°, lett. b), 9, comma 2°, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 il contributo nella misura di L. _____ determinato con deliberazione consiliare n. _____ del _____ esecutiva.

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi ed a cedere al Comune entro il _____ le relative aree, nonché mq. _____ afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria comunale la somma di L. _____ per la esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria, per quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

(*) La quota di L. _____ commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori e comunque non oltre sessanta giorni dalla loro ultimazione con le seguenti modalità: _____

Per garantire l'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, presta una garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. _____ in data _____ rilasciata da _____ nell'ammontare di L. _____ corrispondente all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione eventualmente da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini suddetti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal primo comma dell'art. 15 della legge sopra citata.

Le quote afferenti le opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali;

2°) I lavori debbono essere iniziati entro (7) UN ANNO dalla data della presente concessione ed ultimati entro (8) 5 anni dalla data stessa.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati (9).

(*) La clausola potrà essere inclusa nella concessione solo per le istanze presentate dopo il 30 luglio 1977.

Questa non essere stata eseguita, o il costruttore attesti che nella abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state adottate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 modificata e integrata con legge n. 690 dell'8/10/1976, per la tutela delle acque dall'inquinamento e 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (10).

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà parimente essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura, delle eventuali sospensioni, e quella dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

3°) Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione l'interessato richieda, per iscritto, il tracciamento in loco delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo deve essere redatto verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera siano rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in loco, e consegnate dall'incaricato del Comune;
- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente atto di concessione sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;
- affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente la indicazione del concessionario, del progettista e direttore dei lavori, della ditta esecutrice delle opere, degli estremi della presente concessione, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;
- notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

4°) **Prescrizioni particolari e speciali:**

Prima dell'inizio dei lavori dovrà provvedersi a depositare presso l'Uff. Tec. comunale la documentazione comprovante il rispetto dei limiti di cui alla legge 30.4.1976 n. 373 e del D.P.R. 28-6-1977 n. 1052 e del D.M. 10-3-1977.

Prima dell'inizio dei lavori di installazione dell'impianto termico dovrà provvedersi a depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto dell'impianto stesso nel rispetto della legge e dei decreti sopra citati.

Grumo Appula 30 luglio 19 81



IL SINDACO
[Signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

li 7 SET. 1981



CONCESSIONARIO

M. I. - INST. STAT. 1

ISTITUTO CENTRALE DI STATISTICA
DIELEVAZIONE STATISTICA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

COMUNISTAT 1

M. I. 1

COPIA COMUNE

IL PROGETTISTA
(Ing. Vincenzo Silecchia)

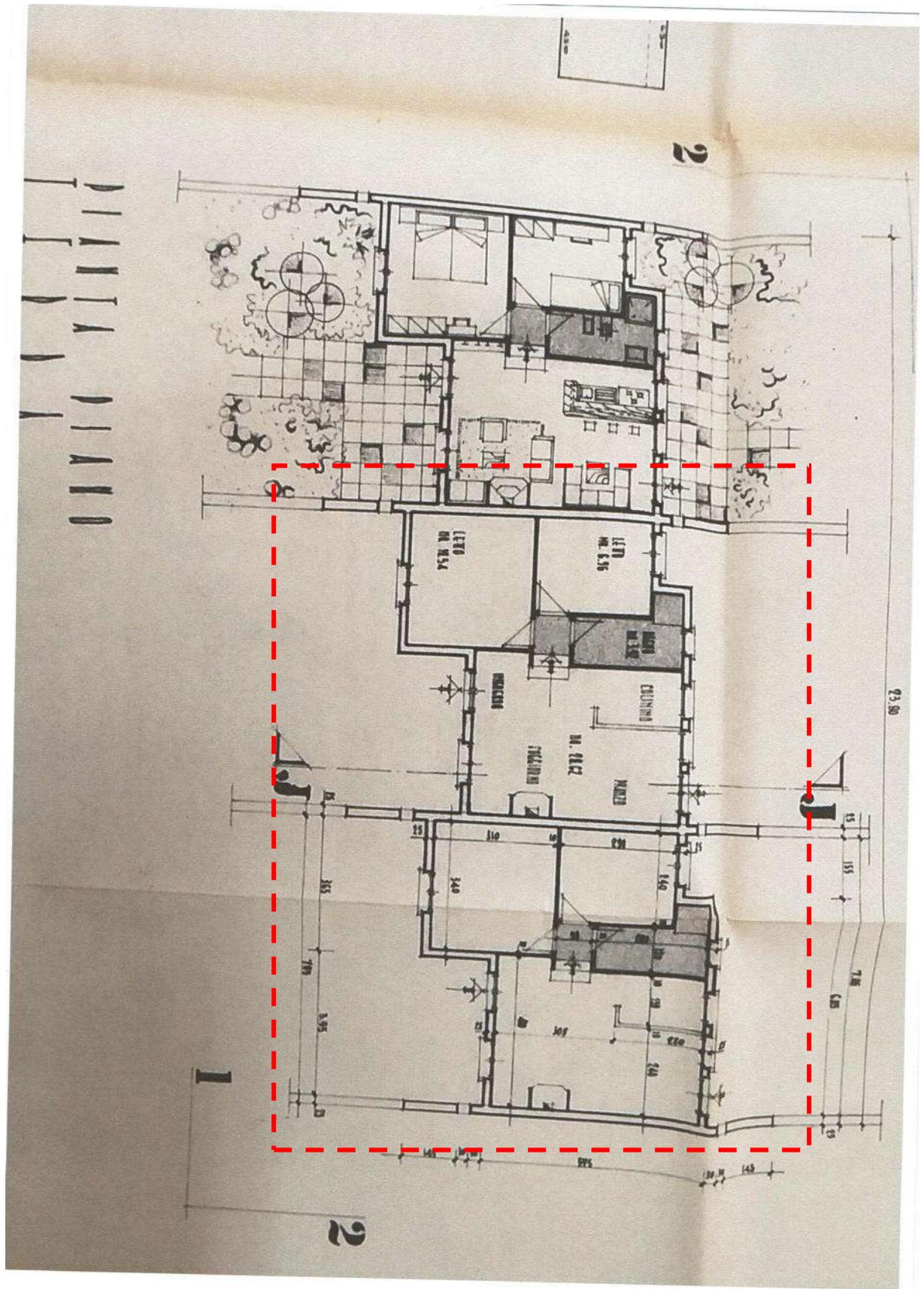
PRESIDENTE DELLA COOP.
(M. Bagnato Nicola)

studio tecnico **ing. vincenzo silecchia**
via p. lembo 38m - bari 70124 - tel. 080-369831

prog. n° 72	opera: lotto n° 42 VILLA TRIFAMILIARE IN AGRO DI GRANO AMBIA	urbanistica	
avviso n°		architettura	<input type="checkbox"/>
scala 1:500/200/100	PLANIMETRIA . PIANTE	strutture	
data XII/80	PROSPETTI . SEZIONE	di massima	
costituisce la	progettisti:	definitivo	<input type="checkbox"/>
costituisce la	dr. ing. Vincenzo Silecchia N° 1487 BARI	esecutivo	
	disegno n° 709	committente	
	disegnatore	impressa	

COOP. ED. IL GRANIFRATTO s.r.l.





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA
IN DANNO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°179/2002 R. GEN. ESEC.

G.E. Dr.ssa Assunta NAPOLIELLO

RELAZIONE

PARTE II°

INDICE

- 6) Unità immobiliare in Bari alla via Indipendenza n. 71 piano seminterrato, individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare Classe 8, superficie commerciale mq. 46,70
- 7) Unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,95
- 8) Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 individuata catastalmente Categoria C/1 Negozi e botteghe Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00
- 9) Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino 34 individuata catastalmente Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3 Superficie catastale totale mq 109

CONCLUSIONI

C. T. U. Arch. NICOLA BAGNATO



PERIZIA IMMOBILE 6 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari alla via Indipendenza n. 71 piano seminterrato, individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare Classe 8, superficie commerciale mq. 46,70, in catasto:

Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare Classe 8 Consistenza 1 vani Superficie Catastale ----

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente a causa dell'altezza mt. 2,26, e comunque non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

1. DESCRIZIONE

L'immobile costituente il lotto consiste in una unità immobiliare al piano seminterrato di mq. 46,70 in Bari alla via Indipendenza n. 71, in zona semi-centrale del quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, in catasto al Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare) Classe 8.

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente a causa dell'altezza mt. 2,26, e comunque non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

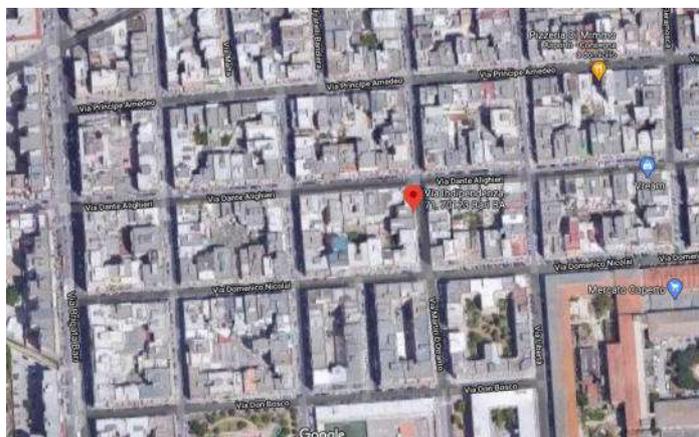


Foto aerea Google

L'unità immobiliare in esame fa parte di fabbricato edificato negli anni '50, è formato da un piano terra e 3 piani superiori, al piano terra presenta una zoccolatura in pietra, come prevista nell'antico regolamento edilizio di Bari, ai piani superiori sono presenti balconi, il prospetto è tinteggiato color cipria pastello, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete.

Un ampio portone in alluminio verniciato con vetrate (nel precedente sopralluogo del 2007 era presente un portone in legno di vecchia fattura, come ancora presente al civico attiguo) immette in un androne ampio e tenuto in condizioni discrete.

La zona è prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da un sostenuto traffico veicolare e difficoltà a trovare parcheggio pubblico, è ben servita da servizi di utilità pubblica e attività commerciali e terziarie.





Vista del fabbricato alla via Indipendenza 71



finestra locale
seminterrato

Accesso da via
Indipendenza 71

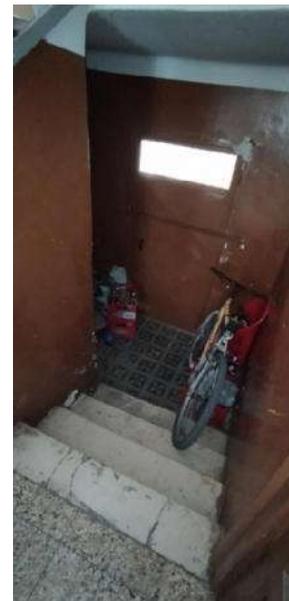
Vista del fabbricato alla via Indipendenza 71



Androne portone



Vano scala



Vano sottoscala





Scala interna d'accesso al locale



Interno locale



Interno locale





Interno locale

Dall'androne una breve rampa di scale conduce alla quota del piano rialzato dove parte la scala condominiale, e dal vano sottoscala si accede, mediante una porta in metallo, al una ripida scala che conduce al locale al piano seminterrato.

La distribuzione degli ambienti si presenta nella stessa identica situazione riscontrata nel precedente sopralluogo del 2007, pertanto il locale risulta ancora composto dai seguenti ambienti:

1. vano scala interna;
2. piccolo disimpegno;
3. vano unico.

La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti sono di fattura mediocre e presentano macchie d'umidità e distacchi in corrispondenza delle finestre, probabilmente dovuti alla infiltrazione dell'acqua piovana. Il locale è illuminati da 2 finestrelle poste in alto sulle pareti, una con affaccio sulla via Indipendenza e l'altra sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico, è presente solo un empirico impianto elettrico fuori traccia e non conforme alle norme di sicurezza, costituito da alcuni cavi e portalampade vuoti.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.

3. LOTTO UNICO (immobile 6 dell'atto di pignoramento)

Il lotto unico è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari alla via Indipendenza n. 71 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare Classe 8 superficie commerciale mq. 46,70, in catasto:

Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare Classe 8 Consistenza 1 vani Superficie Catastale ---

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente a causa dell'altezza mt. 2,26, e comunque non dispone dei necessari requisiti



igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

4. CONFINI

L'immobile pignorato confina a Est con la via Indipendenza, a Ovest con cortile interno, a Nord e Sud con altre proprietà.

5. CONSISTENZA

Riguardo la superficie, si fa presente che nella visura catastale dell'immobile in esame alla voce Consistenza non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq. 46,70.

L'immobile non è comodamente divisibile.

6. DATI CATASTALI

Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1146 – Sub: 9 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare) - Classe: 8 – Consistenza: 1 vani – Superficie Catastale: ---- – Rendita: Euro 108,46 – Indirizzo: Via Dell'Indipendenza 71 Piano S1 – Variazione del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 27/07/2001 VAR. RIF. ALLA MAPPA (n. 425578 1./2001).

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 (n. 425578 1./2001).

Corrispondenza catastale

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.



Pertanto non si può asserire se lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale, in quanto non è stata reperita, tuttavia, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi, poiché riprendono esattamente la disposizione dei muri portanti perimetrali e del vano scala, e non ci sono tramezzature divisorie, si ritiene pertanto che la disposizione delle murature del locale rispecchi l'impianto iniziale.

Nel capitolo 11. Legittimità edilizia sono trattate le incombenze e i costi per la regolarizzazione di quanto sopra.

7. PARTI COMUNI

Riguardo le parti comuni del fabbricato di cui l'immobile è porzione si rimanda a quanto espressamente disposto dall'Art. 1117 del Codice Civile e quanto riportato nell'atto di compravendita del 20.9.1967 notaio Diego Labriola.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, da un esame visivo si desume che la struttura portante sia di tipologia mista, ovvero le murature, conservando le antiche consuetudini, sono portanti, mentre i solai sono in latero-cemento. Il prospetto presenta dei balconi ed è stato ritinteggiato di recente.

SPAZI CONDOMINIALI: dalla via Indipendenza 71 si accede all'androne della palazzina attraverso un portone in alluminio verniciato e vetrate servite da un citofono; la pavimentazione dell'androne è in marmette in cemento e graniglia di marmo con decori floreali, le pareti sono tinteggiate a mezza altezza con vernice color marrone, mentre nella parte superiore e il soffitto sono tinteggiati di bianco; una rampa di 3 scalini porta vano scala dove si parte la scala condominiale; non è presente l'ascensore; dal retro della scala attraverso 4 gradini si accede a un pianerottolo dove è posta la porta d'accesso al locale.

Lo stato di manutenzione dell'androne e degli altri spazi condominiali è risultato in condizioni discrete, tenuto conto dell'età della palazzina, e non sono stati rilevati visivamente lesioni alle strutture o ammaloramenti dovuti a usura e umidità.

MURATURE: i muri perimetrali sono portanti realizzati in tufo, anche i muri di divisione del vano scala interno sono portanti e realizzati con tufi; sono rivestiti da intonaco civile con tempera color bianco.

Le condizioni dei muri sono pessime: presentano distacchi e rigonfiamenti diffusi dell'intonaco ed esfoliazione delle tinteggiature, dovuto a umidità di risalita, fenomeno causato dalla presenza di falde di acqua marina che affliggono gran parte dei locali interrati del quartiere Murattiano.

SOFFITTI: il soffitto del locale è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di mt. 2,45. Le condizioni del soffitto sono discrete.

PAVIMENTI: il pavimento del locale è prevalentemente in marmette in cemento e graniglia di marmo a grana piccola, la pedata degli scalini della scala interna sono ricoperti da impasto a base di cemento. Le condizioni delle marmette sono discrete mentre le condizioni delle pedate della scala sono pessime.

INFISSI: La porta di accesso al locale è in metallo verniciato, le 2 finestrelle che s'affacciano rispettivamente sulla via Indipendenza e nell'interno della palazzina sono fornite di grate in metallo. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

IMPIANTI: è presente solo un impianto elettrico empirico costituito da qualche cavo elettrico mal messo esternamente e collegato a dei portalampada vuoti.



STATO DI MANUTENZIONE: lo stato di condizione in generale del locale è mediocre.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava completamente sgombro da cose e non utilizzato da nessuno, le chiavi del lucchetto che bloccava la porta in metallo erano infatti date in consegna all'amministratore, il quale ha affermato che l'immobile non è utilizzato da parecchi anni, pertanto si ritiene che l'immobile sia libero.

10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, si riporta in allegato la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Regolarità urbanistica

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione ricade in zona del vigente P.R.G. del Comune di Bari disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree di completamento di tipo B1 e B2".

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., (2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*) non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

Regolarità Edilizia

Preliminarmente si precisa che a seguito dell'attuale sopralluogo, non sono state riscontrate nel locale variazioni rispetto il precedente sopralluogo del 2007, se non riguardo lo stato manutentivo.

Riguardo la **regolarità urbanistica e edilizia del fabbricato** di cui l'immobile è porzione, **non è stato reperito il titolo edilizio**, che non vuol dire che non esista, in quanto nel precedente accesso del CTU eseguito nel 2007 presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari riguardante il medesimo immobile, venne comunicato che non era stato reperita alcuna documentazione circa i titoli abilitativi e l'abitabilità, in quanto faceva parte della documentazione degli immobili di vecchia costruzione ricadenti nel centro Murattiano andata distrutta nell'incendio del 1991 dell'archivio del Comune di Bari, all'epoca ubicato presso il vecchio stadio di Bari.

Tuttavia i tecnici fecero presente che, sulla base delle caratteristiche costruttive e dalla vetustà del fabbricato, si evince che è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50' e che si colloca coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci, di conseguenza avendo il fabbricato rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, è da ritenersi con



buon margine di attendibilità che sia stato edificato in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Per maggior scrupolo il CTU ha ritenuto di richiedere nuovamente accesso in aggiornamento alla documentazione già richiesta a suo tempo, tuttavia a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ulteriori notizie richieste, in aggiornamento a quelle già ricevute nel precedente accesso del 2007, pur ritenendo poco fattibile un aggiornamento considerato quanto risultato nel precedente accesso.

Inoltre c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.

Per maggior scrupolo il CTU ha ritenuto di richiedere nuovamente accesso in aggiornamento alla documentazione già richiesta a suo tempo, tuttavia a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ulteriori notizie, in aggiornamento a quelle già ricevute nel precedente accesso del 2007, pur ritenendo poco fattibile un aggiornamento considerato che nel precedente accesso era risultato che la documentazione era andata distrutta.

Anche l'**Abitabilità non è stata reperita**, per le stesse argomentazioni di cui sopra riguardo la sua esistenza, tuttavia anche in questo caso non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del titolo abilitativo e dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile in esame**, si fa presente che, in base alle attuali norme edilizie, considerata l'altezza del locale di mt. 2,26, in mancanza dell'abitabilità che attesti una deroga, si ritiene che non possa essere utilizzato come abitazione ma come deposito, pertanto dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari richiesta variazione di destinazione d'uso da abitazione a deposito mediante SCIA onerosa da tecnico abilitato che si stima a corpo fra costi amministrativi professionali e bolli di € 1.000,00.

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

I costi (amministrativi e professionali) relativi alla redazione e deposito presso il Catasto della Planimetria catastale si stimano a corpo. fra costi amministrativi professionali e bolli di € 1.000,00

N.B.: Il CTU precisa inoltre che, qualora giungessero dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in tempo utile riguardanti la legittimità urbanistica del bene pignorato, provvederà ad aggiornare la situazione riguardante la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base delle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio di via Indipendenza 71 Ci&Sse Consulting & Solving di Giannini Adolfo pro-tempore per l'immobile in oggetto al 2 marzo 2021 risulta quanto segue:

- l'importo medio mensile delle spese condominiali è di € 5,00, annuale è di € 60,00
- la somma debitoria nei confronti del condominio è di € 934,73 comprensiva delle quote mensili ordinarie fino al mese di febbraio 2021 compreso, oltre le spese legali per il recupero del credito che ammontano presumibilmente in € 300,00 comunque ancora da quantificare.

Totale oneri condominiali = 934,73 + € 300,00 = Totale oneri condominiali = 934,73 + € 300,00 = € 1.234,73

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

13. STIMA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Di seguito viene condotta la stima dell'immobile sopra trattato da porre in vendita, individuato dal seguente lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto unico è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari alla via Indipendenza n. 71 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare Classe 8 superficie commerciale mq. 46,70, in catasto:

Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare Classe 8 Consistenza 1 vani Superficie Catastale ---

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente a causa dell'altezza mt. 2,26, e comunque non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali

Sono presenti oneri condominiali

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con



caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce “prezzo ideale”, ovvero il valore medio che l’immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell’immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall’Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell’immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,
- regolarità geometrica della forma, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell’immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

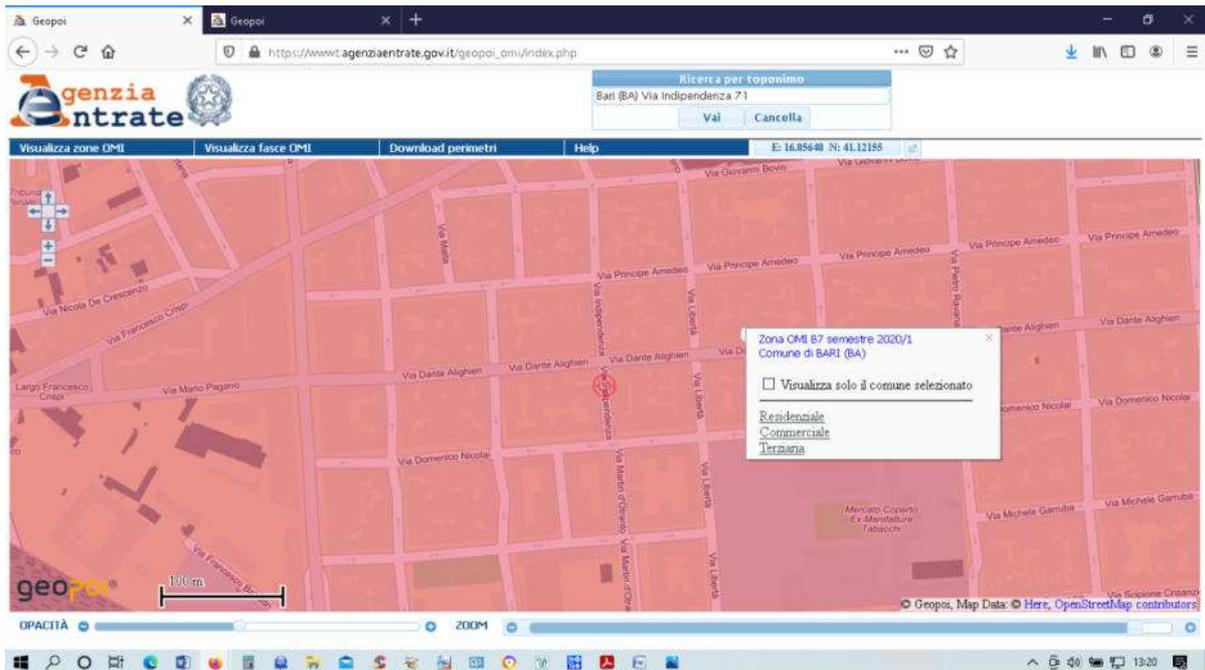
CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,2	1,1	0,8	0,9	0,9	0,9
Coefficiente K = 1,2 x 1,1 x 0,8 x 0,9 x 0,9 x 0,9 = 0,769824					

Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale dell’immobile, ottenendo il prezzo di mercato dell’immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell’incarico peritale.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall’Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l’immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l’indirizzo “Bari (BA) Via Indipendenza 71, l’immobile risulta ricadere in “**ZONA OMI B7 - Semestre 2020/1**”.



GEOPOI



QUOTAZIONI OMI

The screenshot shows the results of a search for OMI quotations. The page displays the following information:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**
- Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**
- Provincia: BARI
- Comune: BARI
- Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VIT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE
- Codice zona: B7
- Microzona: 6
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Below the text, there is a table with the following columns: Tipologia, Stato conservativo, Valore Mercato (€/mq), Superficie (L/N), Valori Locazione (€/mq x mese), and Superficie (L/N). The table contains data for various types of properties, including Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Autorimesse, Box, Posti auto coperti, and Posti auto scoperti.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1950	L	5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1600	L	4,6	5,9	L
Autorimesse	Normale	800	1050	L	3,3	4,4	L
Box	Normale	850	1100	L	3,5	4,5	L
Posti auto coperti	Normale	750	1000	L	3,1	4,2	N
Posti auto scoperti	Normale	530	730	L	2,2	3,1	N

Calcolo

Sulla base della **Zona OMI** individuata si è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per l'anno 2020 - Semestre 1; Comune di Bari; Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VIT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE; Codice zona: B7; Microzona: 6; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Abitazioni di tipo civile; Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 1.450,00 min e € 1.950,00 max per superficie lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 1.250,00 min e € 1.600,00 max per superficie lorda

Tipologia: Autorimesse - Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 800,00 min e € 1.050,00 max per superficie lorda

Tipologia: Box - Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 850,00 min e € 1.100,00 max per superficie lorda

Tipologia: Posti auto scoperti- Stato conservativo normale:
Valore di mercato: € 750,00 min e € 1.000,00 max per superficie lorda

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche similari a quelle dell'immobile in oggetto.

Riguardo il calcolo della superficie commerciale, necessario per la stima, si fa presente che nella visura catastale dell'immobile in non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq. 46,70.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste l'immobile oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto il 2007, i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la categoria catastale categoria A/5 (Abitazioni di ultrapopolare) Classe 8, l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile e del fabbricato, è stato individuato il seguente:

valore ideale A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare Classe 8 al mq = € 1.000,00

il quale moltiplicato con il coefficiente correttivo $K = € 0,769824$ si ottiene:

$$€ 1.100 \times 0,769824 = € 846,80 \text{ valore di mercato al mq}$$

da cui tenendo presente che la superficie commerciale è mq 46,70 si ottiene

$$€ 846,80 \times \text{mq } 46,70 = € \mathbf{39.545,56} \text{ valore di mercato dell'immobile}$$

Al valore di mercato devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edile, gli oneri condominiali e la riduzione del 15% per cui:

$$€ 39.545,56 - € 5.391,83 = € 33.613,72 = € \mathbf{33.613,00} \text{ valore di mercato ridotto del 15\%}$$



Valore a cui devono essere sottratti il costo della regolarizzazione edilizia e catastale, gli oneri condominiali e spese legali per il recupero del credito pari a: € 1.000,00 + € 1.000,00 + € 1.234,73 = € 3.234,73

Per cui si ottiene € 33.613,00 - € 3.234,73 = 30.378,27

€ 30.378,27 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 6 dell'atto di pignoramento)

Locale al piano seminterrato di mq. 46,70 in Bari alla via Indipendenza n. 71, in catasto al Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

L'immobile costituente il lotto consiste in un locale al piano seminterrato di mq. 46,70 in Bari alla via Indipendenza n. 71, in zona semi-centrale del quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, in catasto al Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.

Si fa presente che l'immobile a causa dell'altezza mt. 2,45 non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato negli anni '50, è formato da un piano terra e 3 piani superiori, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete.

Un ampio portone in alluminio immette in un androne e dal vano sottoscala si accede, conduce al locale al piano seminterrato.

Il locale risulta composto dai seguenti ambienti: vano scala interna, piccolo disimpegno, vano unico.

La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti sono di fattura mediocre e presentano macchie d'umidità e distacchi in corrispondenza delle finestre, probabilmente dovuti alla infiltrazione dell'acqua piovana. I locale è illuminati da 2 finestrelle poste in alto sulle pareti, una con affaccio sulla via Indipendenza e l'altra sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico, è presente solo un empirico impianto elettrico fuori traccia e non conforme alle norme di sicurezza, costituito da alcuni cavi e portalampade vuoti.

Il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.

Riguardo la regolarità edilizia si precisa:

riguardo il fabbricato di cui l'immobile fa parte:

- la costruzione è ante 67';
- non è disponibile il titolo abilitativo;
- non è disponibile l'abitabilità

riguardo l'immobile posto in vendita:

- sono previsti oneri per la regolarizzazione catastale

Sono previsti oneri condominiali

€ 30.378,27importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO unico (immobile 6 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via ia Indipendenza n. 71 piano seminterrato		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale al piano seminterrato in catasto: Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.	Superficie	Superficie commerciale 46,70 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Pessimo		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in un locale al piano seminterrato di mq. 46,70 in Bari alla via Indipendenza n. 71, in zona semi-centrale del quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, in catasto al Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.</p> <p>Si fa presente che l'immobile a causa dell'altezza mt. 2,45 non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.</p> <p>Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato negli anni '50, è formato da un piano terra e 3 piani superiori, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete.</p> <p>Un ampio portone in alluminio immette in un androne e dal vano sottoscala si accede, conduce al locale al piano seminterrato.</p> <p>Il locale risulta composto dai seguenti ambienti: vano scala interna, piccolo disimpegno, vano unico.</p> <p>La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti sono di fattura mediocre e presentano macchie d'umidità e distacchi in corrispondenza delle finestre, probabilmente dovuti alla infiltrazione dell'acqua piovana. I locale è illuminati da 2 finestrelle poste in alto sulle pareti, una con affaccio sulla via Indipendenza e l'altra sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.</p> <p>Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico, è presente solo un empirico impianto elettrico fuori traccia e non conforme alle norme di sicurezza, costituito da alcuni cavi e portalampade vuoti.</p> <p>Il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri</p> <p>Riguardo la regolarità edilizia si precisa: riguardo il fabbricato di cui l'immobile fa parte: - la costruzione è ante 67'; - non è disponibile il titolo abilitativo; - non è disponibile l'abitabilità riguardo l'immobile posto in vendita: - sono previsti oneri per la regolarizzazione catastale Sono previsti oneri condominiali</p>		
<p>€ 30.378,27importo dell'immobile da porre a base d'asta</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992** pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale **41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale **633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002** pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

(Vedi per intero certificazione notarile)



ALLEGATI

IMMOBILI N.6 DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare in Bari alla via Indipendenza n. 71 piano seminterrato, individuata catastalmente Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare Classe 8, superficie commerciale mq. 46,70



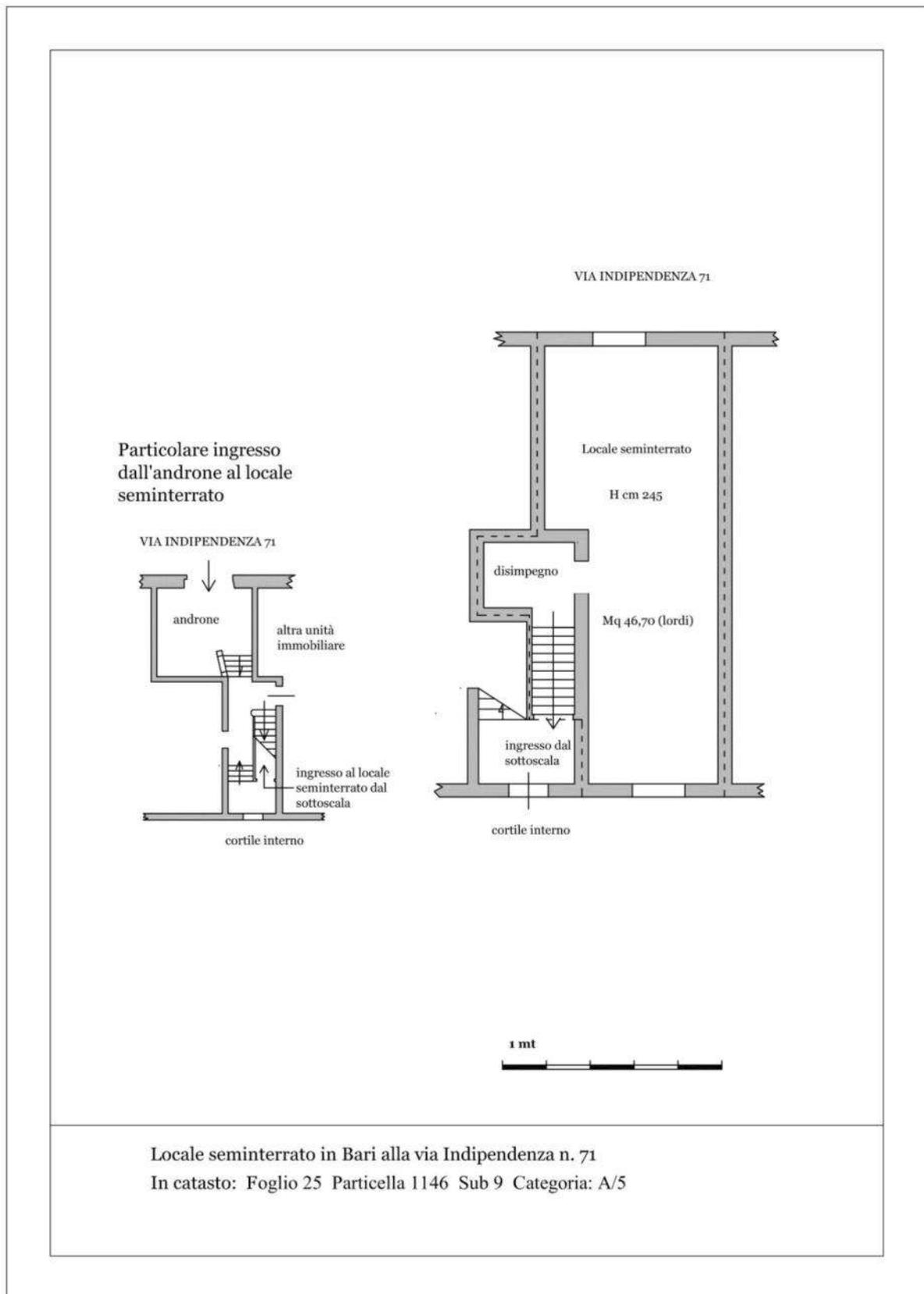
TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE BANCA
ANTONIANA TORONARE VENEZIA CONTRO
R.G. 179/2002

IL COLOSSARIO ARCA NICOLA BAGNATO NOMINATO
CIU PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE IL GIORNO 12 GIUGNO 2002
HA CONTINUATO IL PROSPETTO DELLE OPERAZIO
NI PERITALI PRESSO I LOCALI IN BAM E
PREVISTE: 1) LOCALI ^{SEMI} VINTERRADIO ALLA
VIA DANIE AP2; 2) LOCALI SEMINIERADIO
ALLA VIA INDIPENDENZA N. 21; 3) LOCALI
SEMINIERADIO ALLA VIA NICOLA PPP, ACCO
RE P. 00 -

LE OPERAZIONI SONO ^{STATE} COSTITUITE NELL'ACQUISIZIONE
DEI 3 LOCALI PRIMI DI ILLUMINAZIONE
E IN PELLINE CONDIZIONI IGIENICHE,
NELLA PRESA ALIQUOTA DEI CUOCHI E
NELLA RIPRESA FOTOGRAFICA DEGLI INTERI.
LE CONDIZIONI CONDIZIONI DEI CUOCHI
HANNO MERITO UN PROLUNGAMENTO
DELLE OPERAZIONI ANCHE NEL POTERISSO.
LE OPERAZIONI SONO TERMINATE DALL
IP. IL CUI CONTINUA L'ACQUISIZIONE
ALLA ALTA MOBILITA' PRELLO APPUNTIAMENTO
CON L'AN. PALUZZO E IL P.K.

L.C.I.
@ 







Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07 Segue
Visura n.: T295508 Pag: 4

Totale: vani 8 Rendita: Euro 1.007,10

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [impianto meccanografico del 30/06/1987]			

5. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	1146	9	2		A/5	8	1 vani		Euro 108,46 L. 210.000	VIA DELL' INDEPENDENZA n. 71 piano: S1; VARIAZIONE del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 VAR. RIF. ALLA MAPPA (n. 423578.1/2001)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 (n. 423578.1/2001)]			



CERTIFICAZIONE NOTARILE

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 673 sub. 9, cantina, mq. 65.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 1146 sub. 9, Via Dell' Indipendenza n° 71, A/5, classe 8, vani 1, con rendita catastale di Euro 108,46, piano sotterraneo 1°; variazione del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 var. rif. alla mappa (n. 425578.1/2001) l'immobile Fgl. 25 p.lla 1146 sub. 9 risulta variato in Via Dell' Indipendenza n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita di Euro 108,46; Bari, NCEU sez. PRV Fgl. 25 p.lla 673 sub. 9 SOPPRESSO; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile sez. urb. PRV Fgl. 25 p.lla 673 sub. 9 risulta variato in Via Indipendenza n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita di Euro 108,46; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile sez. urb. PRV Fgl. 25 p.lla 673 sub.9 risulta variato in Via Indipendenza n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita Lit. t08.

COSI' INTESTATI:

di 1/1 di piena proprietà.

Quota

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

di 1/1 di piena proprietà.

Quota

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE



- Trani rp 37649 rg 41926 del 10-10-1967, atto tra vivi, compravendita, atto del 20-09-1967 notaio Diego Labriola. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub. 9, VIA INDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 1 posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

- Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale **41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1:

1. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°
2. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°
3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 2; posto al piano sotterraneo,
4. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1146 sub.9, VIA DELL'INDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 1; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 673 sub.9,
5. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1152 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 4, 5; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 677 sub.14.

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, C.F.

1/1 di piena proprietà;

- Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale **633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

Unità negoziale 1:

1. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico; posto al piano 4°
2. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1144 sub. 11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico; posto al piano 4°,



3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, porzione di immobile, mq. 110; posto al piano sotterraneo 1°,
4. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA IDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare; posto al piano sotterraneo

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Unità negoziale 1:

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,
2. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,
3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 ,
4. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 ,
5. Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 2:

6. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°,
7. Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub. 2, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà, A 1/2 di piena proprietà.

Unità negoziale 3:

8. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28, magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3,
9. VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 4:

10. Bari NCT fgl.101 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42. (Via Cassala)

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà, 1/2 di nuda proprietà.

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:



Trani rp 37649 rg 41926 del 10-10-1967, atto tra vivi, compravendita, atto del 20-09-1967 notaio Diego Labriola. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub. 9, VIA INDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 1 posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992** pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale **41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale **633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, 1/1 di piena

proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002** pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

(Vedi per intero certificazione notarile)



PERIZIA IMMOBILE 7 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,95, in catasto: Foglio 25 Particella 1152 Sub 14 Zona Cens. 2 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 6 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale --- Rendita: Euro 348,61
TITOLARITÀ:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Sono presenti irregolarità edilizie

Sono presenti oneri catastali

2. DESCRIZIONE

L'immobile costituente il lotto consiste in una unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,90, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato sito in Bari alla via Nicolai n. 399, in zona semi-centrale nel quartiere Libertà, nelle vicinanze dell'ex Manifattura dei Tabacchi ora mercato coperto.

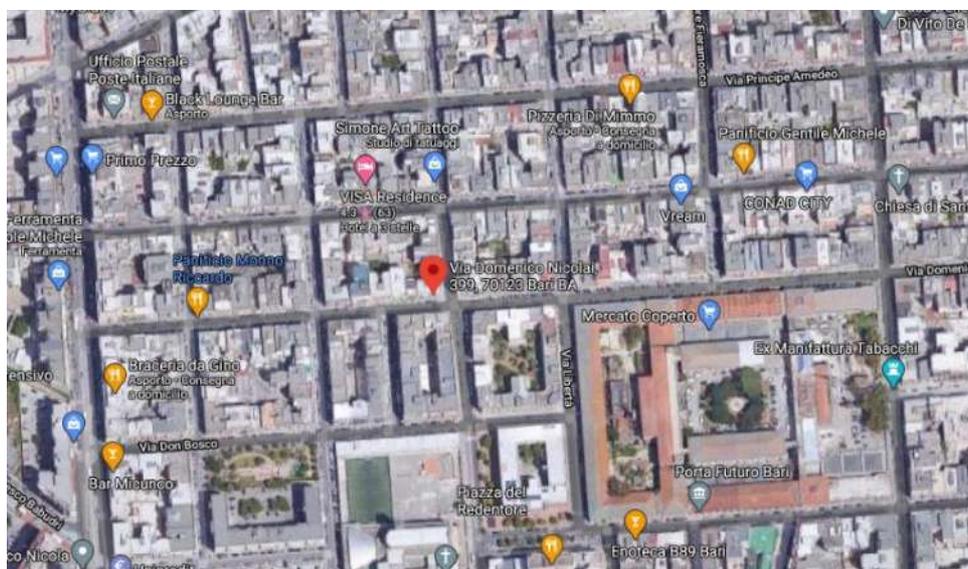


Foto aerea Google

La zona è prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da un sostenuto traffico veicolare e difficoltà a trovare parcheggio pubblico, è ben servita da servizi di utilità pubblica e attività commerciali e terziarie.

Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato presumibilmente negli anni '50, è formato da un piano terra e 3 piani superiori, al piano terra presenta una zoccolatura in pietra, come prevista nell'antico regolamento edilizio di Bari, ai piani superiori



sono presenti balconi, il prospetto è tinteggiato color grigio, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono medie.

Un ampio portone in alluminio verniciato con vetratura (nel precedente sopralluogo del 2007 era presente un portone in alluminio di vecchia fattura) immette in un androne ampio e tenuto in buone condizioni, è stato inoltre installato recentemente un ascensore, che serve tutti i piani dell'edificio, tranne il piano seminterrato.



Prospetto su via Nicolai e portone d'ingresso al n. 399



Androne



Accesso al locale



Scala d'accesso

Dal vano sotto la scala condominiale una porta in metallo immette a due rampe di scale che conducono al disimpegno dei vari locali al piano seminterrato e da qui al locale in esame.





Ambiente 1



Ambiente 1



Ambiente 2





Ambiente 2

La distribuzione degli ambienti si presenta nella stessa identica situazione riscontrata nel precedente sopralluogo del 2007, pertanto il locale risulta ancora composto dai seguenti ambienti:

1. vano scala;
2. ambiente 1;
3. ambiente 2

La pavimentazione è in mattonelle di cemento e graniglia di marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti presentano macchie d'umidità e distacchi, probabilmente a causa di umidità di risalita, cioè proveniente dalle fondazioni. Anche i soffitti presentano distacchi d'intonaco e esfoliazione della tinteggiatura. Il locale è illuminato da 4 finestrelle poste in alto sulle 2 pareti opposte, 2 con affaccio sulla via Nicolai e 2 sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico e elettrico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.

3. LOTTO UNICO (immobile 7 dell'atto di pignoramento)

Il lotto unico è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,95, in catasto: Foglio 25 Particella 1152 Sub 14 Zona Cens. 2 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 6 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale --- Rendita: Euro 348,61 TITOLARITÀ:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Sono presenti irregolarità edilizie

Sono presenti oneri catastali



4. CONFINI

L'immobile confina a Sud con la via Nicolai, a Nord con cortile interno, Est e a Ovest con altre proprietà

5. CONSISTENZA

Nella visura catastale dell'immobile in esame alla voce Consistenza viene riportato esclusivamente: Vani 4,5, e non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq 58,95.

L'immobile non è comodamente divisibile.

6. DATI CATASTALI

Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati
Foglio: 25 – Particella: 1152 – Sub: 14 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - Classe: 6 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie Catastale: --- – Rendita: Euro 348,61 – Indirizzo: VIA NICOLAI n. 399 piano S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987
Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà

Dati derivanti: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1977 Voltura in atti dal 15/10/1992 Repertorio n. 163584 Rogante: Diego Labriola Sede: Bari Registrazione: Sede: Bari n. 20125 del 25/11/1977 (n.8858.1/1997)

Corrispondenza catastale

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Pertanto non si può asserire se lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale, in quanto non è stata reperita, tuttavia, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi, poiché riprendono esattamente la disposizione dei muri portanti perimetrali e del vano scala, e non ci sono tramezzature divisorie, si ritiene pertanto che la disposizione delle murature del locale rispecchi l'impianto iniziale.

7. PARTI COMUNI



Riguardo le parti comuni del fabbricato di cui l'immobile è porzione si rimanda a quanto espressamente disposto dall'Art. 1117 del Codice Civile e quanto riportato nell'atto di compravendita del 10.11.1977 Bari rp 24870 rg 28305 del 24-11-1977 notaio Diego Labriola.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, da un esame visivo si desume che la struttura portante sia di tipologia mista, ovvero le murature, conservando le antiche consuetudini, sono portanti, mentre i solai sono in latero-cemento. Il prospetto presenta dei balconi ed è stato ritinteggiato di recente.

SPAZI CONDOMINIALI: dalla via Nicolai 399 si accede all'androne della palazzina attraverso un portone in alluminio verniciato e vetrate servito da un citofono; la pavimentazione dell'androne è in piastrelle in klinker, le pareti sono pure rivestite da piastrelle in klinker a mezza altezza, mentre nella parte superiore e il soffitto sono tinteggiati di bianco; una rampa di 5 scalini porta al pianerottolo rialzato dove partono la scala condominiale e l'ascensore installato di recente; dal vano sottoscala della scala condominiale attraverso una porta in metallo si accede a una scala a due rampe che conduce a un disimpegno sempre condominiale da cui si accede a vari locali seminterrati, fra cui quello in esame.

Lo stato di manutenzione dell'androne e del pianerottolo al piano rialzato è risultato in buone condizioni, tenuto conto dell'età della palazzina, mentre le condizioni della scala e del disimpegno al piano seminterrato sono discrete, sono stati rilevati diffusi ammaloramenti dovuti a usura e umidità di risalita, non sono stati rilevati visivamente lesioni alle strutture.

MURATURE: i muri perimetrali sono portanti realizzati in tufo, anche i muri di divisione del vano scala interno sono portanti e realizzati con tufi; sono rivestiti da intonaco civile con tempera color bianco. Le condizioni dei muri sono pessime: presentano distacchi e rigonfiamenti diffusi dell'intonaco ed esfoliazione delle tinteggiature, dovuto a umidità di risalita, fenomeno causato dalla presenza di falde di acqua marina che affliggono gran parte dei locali interrati del quartiere Murattiano.

SOFFITTI: il soffitto del locale è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di mt. 2,70. Le condizioni del soffitto sono discrete.

PAVIMENTI: il pavimento del locale è prevalentemente in marmette in cemento e graniglia di marmo a grana piccola.

INFISSI: La porta di accesso al locale è in metallo verniciato, le 2 finestrelle che s'affacciano rispettivamente sulla via Nicolai e nell'interno del fabbricato sono fornite di grate in metallo. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

IMPIANTI: non è presente nessun tipo di impianto.

STATO DI MANUTENZIONE: In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri, mentre per quanto riguarda la situazione strutturale non sono stati rilevate visivamente situazioni di criticità.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava completamente colmo di materiali edili e in stato di abbandono da parecchi annilungo tempo, da cose e non utilizzato da nessuno, le chiavi del lucchetto che bloccava la porta in metallo erano infatti date in consegna all'amministratore, il quale ha affermato che l'immobile non è utilizzato da parecchi anni, pertanto si ritiene che l'immobile sia libero.



10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, si riporta in allegato la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Regolarità Urbanistica

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione ricade in zona del vigente P.R.G. del Comune di Bari disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree di completamento di tipo B1 e B2".

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., (2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*) non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

Regolarità Edilizia

Preliminarmente si precisa che a seguito dell'attuale sopralluogo, non sono state riscontrate nel locale variazioni rispetto il precedente sopralluogo del 2007, se non riguardo lo stato manutentivo.

Riguardo la **regolarità urbanistica e edilizia del fabbricato** di cui l'immobile è porzione, **non è stato reperito il titolo edilizio**, che non vuol dire che non esista, in quanto nel precedente accesso del CTU eseguito nel 2007 presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari riguardante il medesimo immobile, venne comunicato che non era stato reperita alcuna documentazione circa i titoli abilitativi e l'abitabilità, in quanto faceva parte della documentazione degli immobili di vecchia costruzione ricadenti nel centro Murattiano andata distrutta nell'incendio del 1991 dell'archivio del Comune di Bari, all'epoca ubicato presso il vecchio stadio di Bari.

Tuttavia i tecnici fecero presente che in considerazione delle caratteristiche costruttive e dalla vetustà del fabbricato, si evince che è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50' e che si colloca coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci, di conseguenza avendo il fabbricato rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, è da ritenersi con buon margine di attendibilità che sia stato edificato in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Inoltre c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.



Per maggior scrupolo il CTU ha ritenuto di richiedere nuovamente accesso in aggiornamento alla documentazione già richiesta a suo tempo, tuttavia a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ulteriori notizie richieste, in aggiornamento a quelle già ricevute nel precedente accesso del 2007, pur ritenendo poco fattibile un aggiornamento considerato quanto risultato nel precedente accesso.

Anche l'**Abitabilità non è stata reperita**, per le stesse argomentazioni di cui sopra riguardo la sua esistenza, tuttavia anche in questo caso non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del titolo abilitativo e dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile pignorato**, si fa presente che sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Pertanto non si può asserire se lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale, in quanto non è stata reperita, tuttavia, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi, poiché riprendono esattamente la disposizione dei muri portanti perimetrali e del vano scala, e non ci sono tramezzature divisorie, si ritiene pertanto che la disposizione delle murature del locale rispecchi l'impianto iniziale.

I costi (amministrativi e professionali) relativi alla redazione e deposito presso il Catasto della Planimetria catastale si stimano a corpo in € 1.000,00, di cui si terrà conto (in decurtazione)

Facendo presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risultando pertanto più idoneo ad un uso deposito, si dovrà procedere al cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale. Si presume un costo a corpo di € 1.000,00.

N.B.: Il CTU precisa inoltre che, qualora giungessero dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in tempo utile riguardanti la legittimità urbanistica del bene pignorato, provvederà ad aggiornare la situazione riguardante la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base delle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio signor Giorgio Ladisa risulta quanto segue:

Spese condominiali:



Quote ordinarie medie mensili: € 5,00, quota media annuale € 60,00.

- Situazione debitoria nei confronti del condominio fino al 31/12/2020: € 1.874,00
- Rate condominiali 2020 (euro 5,00 x 12): € 60,00
- Rate condominiali 2021 (€ 5 x 3): € 15,00

Totale situazione debitoria: € 1.129,03 + € 60,00 + € 12,00 = € 1.949,00

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

13. STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Di seguito viene condotta la stima dell'immobile sopra trattato da porre in vendita, individuato dal seguente lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,95, in catasto: Foglio 25 Particella 1152 Sub 14 Zona Cens. 2 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 6 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale --- Rendita: Euro 348,61
TITOLARITÀ:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Sono presenti irregolarità edilizie

Sono presenti oneri catastali

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,
- regolarità geometrica della forma, dati metrici



- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell'immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,2	1,1	0,8	0,9	0,9	0,9
Coefficiente K = $1,2 \times 1,1 \times 0,8 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 = 0,769824$					

Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo il prezzo di mercato dell'immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Bari (BA) Via Domenico Nicolai 399, l'immobile risulta ricadere in "ZONA OMI B7 - Semestre 2020/1".

GEOPOI



QUOTAZIONI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **BARI**

Fascia/zona: **Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, PORESTE**

Codice zona: **B7**

Microzona: **6**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1950	L	5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1600	L	4,6	5,9	L
Autorimesse	Normale	800	1050	L	3,3	4,4	L
Box	Normale	850	1100	L	3,5	4,5	L
Posti auto scoperti	Normale	750	1000	L	3,1	4,2	N
Posti auto scoperti	Normale	530	730	L	2,2	3,1	N

Stampa PDF-Viewer

Calcolo

Sulla base della **Zona OMI** individuata si è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per l'anno 2020 - Semestre 1; Comune di Bari; Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE; Codice zona: B7; Microzona: 6; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Abitazioni di tipo civile; Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 1.450,00 min e € 1.950,00 max per superficie lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 1.250,00 min e € 1.600,00 max per superficie lorda

Tipologia: Autorimesse - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 800,00 min e € 1.050,00 max per superficie lorda

Tipologia: Box - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 850,00 min e € 1.100,00 max per superficie lorda

Tipologia: Posti auto scoperti- Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 750,00 min e € 1.000,00 max per superficie lorda

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto.

Riguardo il calcolo della superficie commerciale, si fa presente che nella visura catastale dell'immobile in esame alla voce Consistenza non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).



Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq 58,95.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste l'immobile oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto il 2007, i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la categoria catastale categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - Classe: 6 l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile e del fabbricato, si ritiene di applicare il seguente valore ideale al mq:

valore ideale A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare Classe 6 al mq = € 1.000,00

il quale moltiplicato con il coefficiente correttivo $K = 0,769824$ si ottiene:

$$€ 1.000 \times 0,769824 = 769,82 \text{ valore commerciale al mq}$$

da cui tenendo presente che la superficie catastale totale è mq 58,95 si ottiene:

$$769,82 \times \text{mq } 58,95 = € 45.380,88 = € \mathbf{45.380,00} \text{ valore di mercato dell'immobile}$$

Al valore di mercato deve essere applicata la riduzione del 15% per cui:

$$€ 45.380,00 - 6.807,00 = € \mathbf{38.573,00} \text{ valore di mercato ridotto del 15\%}$$

a cui devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale e gli oneri condominiali:

$$€ 2.000,00 + € 1.949,00 = € 3.949,00 \text{ per cui si ottiene:}$$

$$€ 38.573,00 - € 3.949,00 =$$

€ 34.624,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 7 dell'atto di pignoramento)

Unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,95, in catasto: Foglio: 25 Particella 1152 Sub 14 Zona Cens. 2 Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 6 Consistenza: 4,5 vani Superficie Catastale: --- Rendita: Euro 348,61
TITOLARITÀ:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Sono presenti irregolarità edilizie

Sono presenti oneri catastali

L'immobile costituente il lotto consiste in una unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,90, è porzione di fabbricato edificato negli anni '50, formato da un piano terra e 3 piani superiori nel quartiere Libertà, nelle vicinanze dell'ex Manifattura dei Tabacchi ora mercato coperto.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti: vano scala; ambiente 1; ambiente 2.

La pavimentazione è in mattonelle di cemento e graniglia di marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti presentano macchie d'umidità e distacchi, probabilmente a causa di umidità di risalita, cioè proveniente dalle fondazioni. Anche i soffitti presentano distacchi d'intonaco e esfoliazione della tinteggiatura. Il locale è illuminato da 4 finestrelle poste in alto sulle 2 pareti opposte, 2 con affaccio sulla via Nicolai e 2 sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico e elettrico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.

Si fa presente che l'immobile a causa delle sue condizioni igienico-strutturali non si presta ad un uso abitativo come indicato catastalmente, ma piuttosto ad uso deposito.

€ 34.624,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO unico (immobile 7 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Nicolai n. 399		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale al piano seminterrato in catasto: Foglio 25 Particella 1152 Sub 14 Zona Cens. 2 Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 6 Consistenza: 4,5 vani Superficie Catastale: --- Rendita: Euro 348,61	Superficie	Superficie commerciale mq 58,95
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Pessimo		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in una unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,90, è porzione di fabbricato edificato negli anni '50, formato da un piano terra e 3 piani superiori nel quartiere Libertà, nelle vicinanze dell'ex Manifattura dei Tabacchi ora mercato coperto.</p> <p>L'immobile è composto dai seguenti ambienti: vano scala; ambiente 1; ambiente 2.</p> <p>La pavimentazione è in mattonelle di cemento e graniglia di marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti presentano macchie d'umidità e distacchi, probabilmente a causa di umidità di risalita, cioè proveniente dalle fondazioni. Anche i soffitti presentano distacchi d'intonaco e esfoliazione della tinteggiatura. Il locale è illuminato da 4 finestrelle poste in alto sulle 2 pareti opposte, 2 con affaccio sulla via Nicolai e 2 sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.</p> <p>Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico e elettrico.</p> <p>In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.</p> <p>Si fa presente che l'immobile a causa delle sue condizioni igienico-strutturali non si presta ad un uso abitativo come indicato catastalmente, ma piuttosto ad uso deposito.</p>		
<p>€ 34.624,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992** pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale **41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale **633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002** pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

(Vedi per intero certificazione notarile)



ALLEGATI

IMMOBILI N. 7 DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente
Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,95



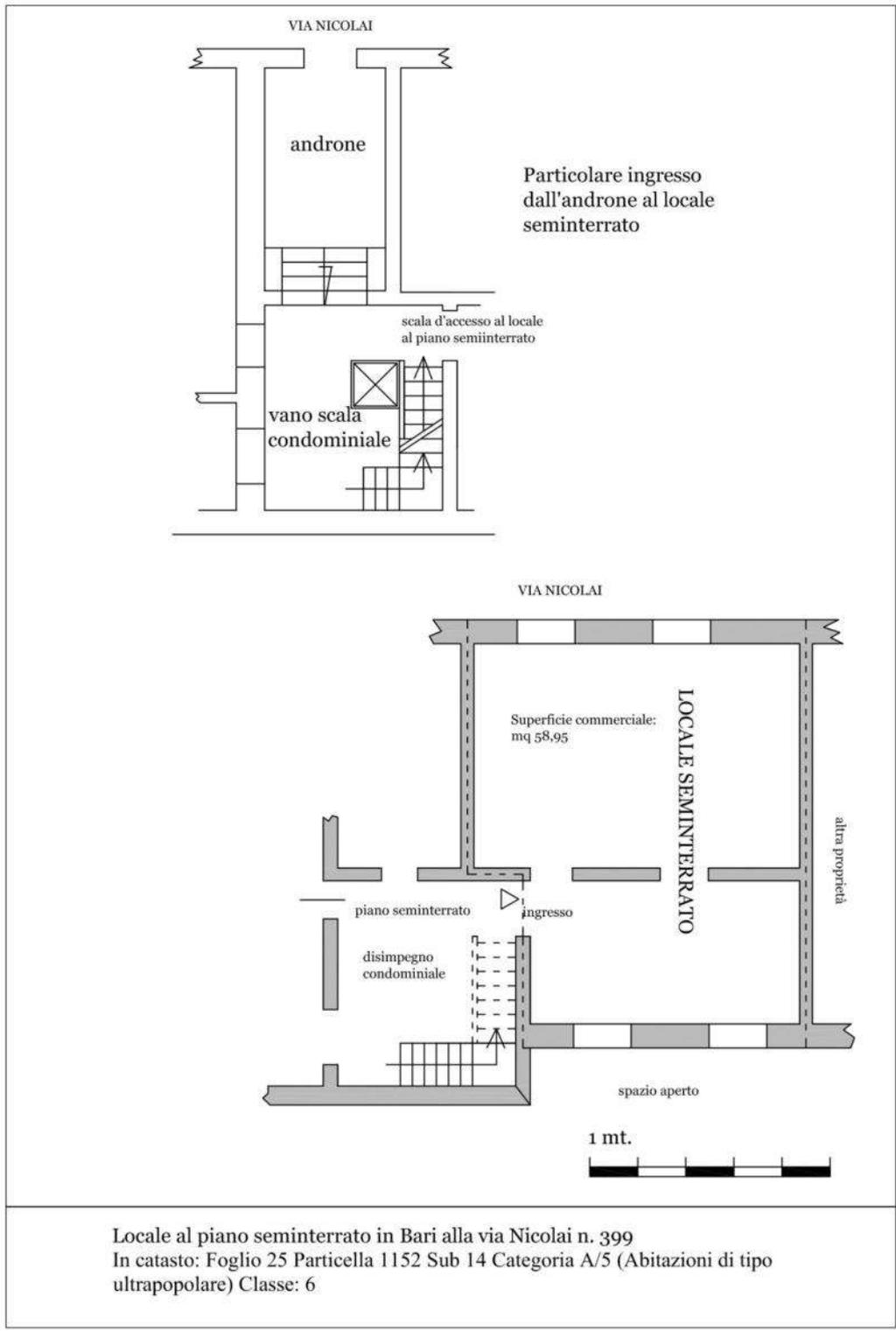
TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE BANCA
ANTONIANA POPOLARE VENEZIA CONTRO
R.G. 179/2002

IL FIDUCIARIO ANCH' NELLA QUALITÀ NOMINATO
CIU PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE IL GIORNO 12 GIUGNO 2002
HA CONTINUATO IL PROGRESSO DELLE OPERAZIONI
PERIODI PRELIMINARI LOCALI IN BARI E
PRELIMINARE: 1) LOCALE ^{SERI.} VINTERRADIO ALLA
VIA DANIE AP2; 2) LOCALE SERINIERADIO
ALLA VIA INDIPENDENZA N. 71; 3) LOCALE
SERINIERADIO ALLA VIA NICOLA 3PP, ALLE
ORE 9,00 -

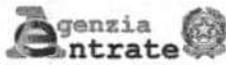
LE OPERAZIONI SONO ^{VITIE} CONTINUE NELL'ACCESSO
DEI 3 LOCALI PRIMI DI ILLUMINAZIONE
E IN PELLINE CONDIZIONI IGIENICHE,
NELLA PRESA ALIQUOTA DEI QUOTI E
NELLA RIPRESA FOTOGRAFICA DEGLI INTERI.
LE CONDIZIONI CONDIZIONI DEI QUOTI
HANNO MERITO UN PROLUNGAMENTO
DELLE OPERAZIONI ANCHE NEL PERIODO
LE OPERAZIONI SONO TERMINATE ALLE
19. IL CIU CONTINUA L'ACCESSO NE
GLI ALTRI LOCALI PREVIO APPUNTAMENTO
CON L'AV. PALOTRO E IL VIK.

L.C.I.
@ 





VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07

Segue

Visura n.: T295508 Pag: 1

Dati della richiesta	AMORUSO PAOLO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI AMORUSO PAOLO nato a BARI il 08/05/1930 C.F.: MRSPLA30E08A662X

I. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	1152	14	Cens.	Zona	A/5	6	4,5 vani	Catastale	Euro 348,61 L. 675.000	VIA NICOLAI n. 399 piano: S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1977 Voltura in atti dal 15/10/1992 Repertorio n.: 163584 Rogante: DIEGO LABRIOLA Sede: BARI Registrazione: Sede: BARI n: 20125 del 22/11/1977 (n. 8858.1/1977)			



CERTIFICAZIONE NOTARILE

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, cantina, vani 3.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 1152 sub.14, Via Nicolai n° 399, A/5, classe 6, vani 4,5, con rendita catastale di Euro 348,61, piano sotterraneo 1°; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 1152 sub.14 risulta variato in Via Nicolai n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita di Euro 348,61; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 1152 sub.14 risulta variato in Via Nicolai n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita Lit.1.593.

N.B. dal Mod. 55 la p.lla 677/14 è passata alla nuova partita 83584 con la variazione della p.lla in 1152/14.

COSI' INTESTATI:

Quota

di 1/1 di piena proprietà.

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Quota

di 1/1 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

- Bari rp 24870 rg 28305 del 24-11-1977, atto tra vivi, compravendita, atto del 10-11-1977 notaio Diego Labriola di Bari. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 4,5; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale,



servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.1 O, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°,
2. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 496, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3; posto al piano 4°,
3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 2; posto al piano sotterraneo,
4. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1146 sub.9, VIA DELL'INDIPENDENZA n° 71, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 1; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 673 sub.9,
5. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1152 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 4,5; posto al piano sotterraneo; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 677 sub.14.

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 Cio Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà. Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 4228 del 1992;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Unità negoziale 1

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,
2. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,
3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 ,
3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 , Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 2

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°,
2. Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA



VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.Ila 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,
1/2 di piena proprietà.

Unità negoziale 3.

1. Bari NCEU fgl.25 p.Ila 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28, magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.Ila 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,
1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 4.

1. Bari NCT fgl.101 p.Ila 99, terreno Are 18 Ca 42 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà,
1/2 di nuda proprietà.

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

Bari rp 24870 rg 28305 del 24-11-1977, atto tra vivi, compravendita, atto del 10-11-1977 notaio Diego Labriola di Bari. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.Ila 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, vani 4,5; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,
1/1 di piena proprietà.

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992** pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale **41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Aw. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002** pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,
1/1 di piena proprietà.

(Vedi per intero certificazione notarile)



PERIZIA IMMOBILE 8 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 individuata catastalmente Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00, in catasto: Locale al piano terra di sito in catasto al Foglio 25 Particella 396 Sub 1 Zona cens. 2 Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe: 2 Consistenza 155 mq Superficie catastale mq 182
TITOLARITÀ:

Diritti e oneri reali: proprietà

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Sono presenti irregolarità edilizie-catastali

Sono presenti oneri condominiali

2. DESCRIZIONE

L'immobile costituente il lotto consiste in una unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 individuata catastalmente Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00, in zona semi-centrale nel quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari.

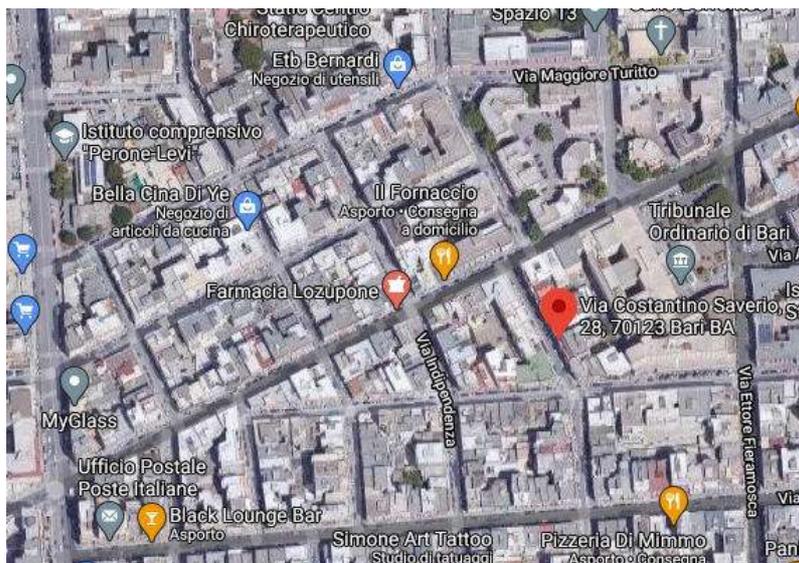


Foto aerea Google

La zona è prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da un sostenuto traffico veicolare e difficoltà a trovare parcheggio pubblico, è ben servita da servizi di utilità pubblica e attività commerciali e terziarie.

Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato presumibilmente nella seconda metà degli anni 50, come si deduce dalla planimetria catastale del 29/03/57, è formato da un piano terra e 4 piani superiori, al piano terra presenta un rivestimento in pietra a tutt'altezza, ai piani superiori sono presenti balconi, il prospetto è tinteggiato con vernice al quarzo di color ocra e salmone, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete.





Vista del fabbricato e accesso al locale alla via Michele Costantino n. 28

Al locale in esame si accede direttamente dalla via Saverio Costantino n. 28 mediante un ampio accesso fornito di avvolgibile in metallo ad apertura elettrica e una porta/vetrina in alluminio e vetro che immette direttamente all'interno del locale



Ingresso e interno del locale





Ripostiglio



Bagno di servizio

Il locale è formato da un grande ambiente e da due piccoli vani accessori: il bagno ed un ripostiglio. Sono presenti alcune finestrelle poste in alto sulle pareti di fondo del locale, che si affacciano verso spazio aperto e sono in grado di assicurare una sufficiente illuminazione naturale e ricambio d'aria



Interno del locale





Interno del locale

La distribuzione degli ambienti del locale è la medesima riscontrata nel primo sopralluogo del 2007, tuttavia si presentano attualmente integralmente occupati da arredi usati, in quanto il locale è attualmente utilizzato come da deposito di mobili usati.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di forma rettangolare. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il bagno ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie.

3. LOTTO UNICO (immobile 8 dell'atto di pignoramento)

Il lotto è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 individuata catastalmente Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00, in catasto: Locale al piano terra di sito in catasto al Foglio 25 Particella 396 Sub 1 Zona cens. 2 Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe: 2 Consistenza 155 mq Superficie catastale mq 182
TITOLARITÀ:

Diritti e oneri reali: proprietà

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Sono presenti irregolarità edilizie-catastali

Sono presenti oneri condominiali

4. CONFINI

L'immobile pignorato confina a Sud con via Nicolai, a Nord con cortile interno, a Est e Ovest con altre proprietà.

5. CONSISTENZA

Nell'attuale visura catastale dell'immobile in esame viene riportato alla voce Consistenza mq 155 e alla voce Superficie Catastale Totale mq 182, dati di superficie inseriti in visura catastale con variazione del 09/11/2015, quindi nella stima attuale si è fatto riferimento alla



“superficie catastale totale” dell’appartamento riportata nella visura catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare “Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

L’immobile non è comodamente divisibile

6. DATI CATASTALI

Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 1 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe) – Classe: 2 – Consistenza: 155 mq – Superficie Catastale: Totale 182 mq – Rendita: Euro 3.914,48 – Indirizzo: VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano T; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà

Dati derivanti: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1980 Voltura in atti dal 15/10/1992 Repertorio n. 175174 Rogante: Diego Labriola Sede: Bari Registrazione: Sede: Bari n. 531 del 08/01/1981 (n.566.1/1981)

Corrispondenza catastale

Sulla base dei rilevamenti effettuati dal CTU presso l’immobile e sulla base delle risultanze ottenute mediante il sistema di consultazione on-line dei dati catastali e presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, si è potuto constatare che sono state depositate una prima planimetria catastale in data 29/03/1957 e una seconda in aggiornamento in data 28/05/07.

Dal confronto delle 2 planimetrie, si rileva che il bagno riportato nella planimetria del 29/03/1957, nella planimetria più recente del 28/05/07 si rileva che è stato spostato in un'altra zona sempre all’interno del locale, mentre al suo posto è stato ricavato un ripostiglio, come in effetti risulta fedelmente riportato nella planimetria del 28/05/07.

Non avendo reperito documentazione che attesti la richiesta di autorizzazioni ecc riguardanti lo spostamento del bagno, si presume che possa essere stato realizzato senza richiesta di autorizzazioni, tuttavia, non essendoci accrescimento della volumetria assentita, e trattandosi di intervento di lieve entità, tale difformità è regolarizzabile.

Nel capitolo 11. Legittimità edilizia sono trattate le incombenze e i costi per la regolarizzazione di quanto sopra.

7. PARTI COMUNI

Riguardo le parti comuni del fabbricato di cui l’immobile è porzione si rimanda a quanto espressamente disposto dall’Art. 1117 del Codice Civile e quanto riportato nell’atto di compravendita del 20.9.1967 notaio Diego Labriola.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, da un esame visivo si desume che la struttura portante sia in cemento armato e i solai in laterocemento.

Il prospetto presenta dei balconi ed è stato ritinteggiato di recente.



SPAZI CONDOMINIALI: Al locale si accede direttamente dalla strada, pertanto non sono necessari spazi condominiali condivisi per il suo accesso.

MURATURE: i muri perimetrali a prima vista sono realizzati con laterizi e sono rivestiti da intonaco civile con tempera color bianco.

Le condizioni dei muri sono discrete e non presentano particolari fenomeni di umidità o infiltrazioni..

SOFFITTI: il soffitto del locale è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di mt. 4,00. Le condizioni del soffitto sono discrete.

PAVIMENTI: il pavimento del locale è in piastrelle di clinker di forma rettangolare, il bagno ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

INFISSI: La porta di accesso al locale è in alluminio verniciato di bianco con ampia vetratura, le finestrelle in alto sulle pareti di confine sono fornite di infissi in metallo verniciato di rosso. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

IMPIANTI: sono presenti un impianto elettrico sottotraccia non conforme alle attuali norme e impianto idrico e fognario collegati alle reti urbane.

STATO DI MANUTENZIONE: lo stato di condizione in generale del locale sono discrete.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava completamente ingombro da arredi e masserizie di vario tipi, in quanto dato in affitto informalmente senza nessun contratto registrato.

10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, in allegato si riporta la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Regolarità Urbanistica

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione ricade in zona del vigente P.R.G. del Comune di Bari disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree di completamento di tipo B1 e B2".

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., (2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*) non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.



Regolarità Edilizia

Preliminarmente si precisa che nel recente sopralluogo non sono stati rilevate variazioni nella distribuzione degli ambienti rispetto al precedente sopralluogo del 2007.

Riguardo la **regolarità urbanistica e edilizia del fabbricato** di cui l'immobile è porzione, **non è stato reperito il titolo edilizio**, che non vuol dire che non esista, in quanto nel precedente accesso del CTU eseguito nel 2007 presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari riguardante il medesimo immobile, venne comunicato che non era stato reperita alcuna documentazione circa i titoli abilitativi e l'abitabilità, in quanto faceva parte della documentazione degli immobili di vecchia costruzione ricadenti nel centro Murattiano andata distrutta nell'incendio del 1991 dell'archivio del Comune di Bari, all'epoca ubicato presso il vecchio stadio di Bari.

Tuttavia i tecnici fecero presente che in base alle planimetrie catastali dell'immobile depositate in data 29/03/1957, il fabbricato risultava edificato sicuramente in data antecedente, e che si colloca coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci, di conseguenza avendo il fabbricato rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, è da ritenersi con buon margine di attendibilità che sia stato edificato in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Inoltre, sempre sulla base della planimetria catastale depositata in data 29/03/1957 c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.

Per maggior scrupolo il CTU ha ritenuto di richiedere nuovamente accesso in aggiornamento alla documentazione già richiesta a suo tempo, tuttavia a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ulteriori notizie richieste, in aggiornamento a quelle già ricevute nel precedente accesso del 2007, pur ritenendo poco fattibile un aggiornamento considerato quanto risultato nel precedente accesso.

Anche l'**Abitabilità non è stata reperita**, per le stesse argomentazioni di cui sopra riguardo la sua esistenza, tuttavia anche in questo caso non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del titolo abilitativo e dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

Riguardo la **regolarità edilizia del locale** in esame, dal confronto della planimetria catastale del 29/03/1957 con la planimetria catastale aggiornata il 28/05/2007 si rileva che è stato spostato in un'altra zona sempre all'interno del locale, mentre al suo posto è stato ricavato un ripostiglio, come in effetti risulta fedelmente riportato nella planimetria del 28/05/07.

Poiché non è stata reperita documentazione edilizia attestante la richiesta di autorizzazioni ecc, si presume che sia un intervento non autorizzato, tuttavia considerando che non c'è stato incremento di volumetria assentita, si tratta di un illecito sanabile, pertanto deve essere presentata apposita SCIA per la variazione interna, per un costo di € 1.200,00 comprensivo di oneri professionali.



N.B.: Il CTU precisa inoltre che, qualora giungessero dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in tempo utile riguardanti la legittimità urbanistica del bene pignorato, provvederà ad aggiornare la situazione riguardante la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie è di € 528,00, mensile € 44,00.

Allo stato, sulla base del rendiconto ricevuto dall'amministratore pro-tempore Tommasa Strippoli del condominio, al mese di dicembre 2020 ci sono quote insolute a carico dell'unità immobiliare in questione pari a € 3.778,73 + le mensilità di gennaio, febbraio e marzo 2021 pari a €132,00 = € 3.910,73

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

13. STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Di seguito viene condotta la stima dell'immobile sopra trattato da porre in vendita, individuato dal seguente lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 individuata catastalmente Categoria C/1 (Negozi e botteghe) Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00, in catasto: Locale al piano terra di sito in catasto al Foglio 25 Particella 396 Sub 1 Zona cens. 2 Categoria C/1 (Negozi e botteghe) Classe: 2 Consistenza 155 mq Superficie catastale mq 182
TITOLARITÀ: A

Diritti e oneri reali: proprietà

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Sono presenti irregolarità edilizie-catastali

Sono presenti oneri condominiali

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile,



per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,
- regolarità geometrica della forma, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell'immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

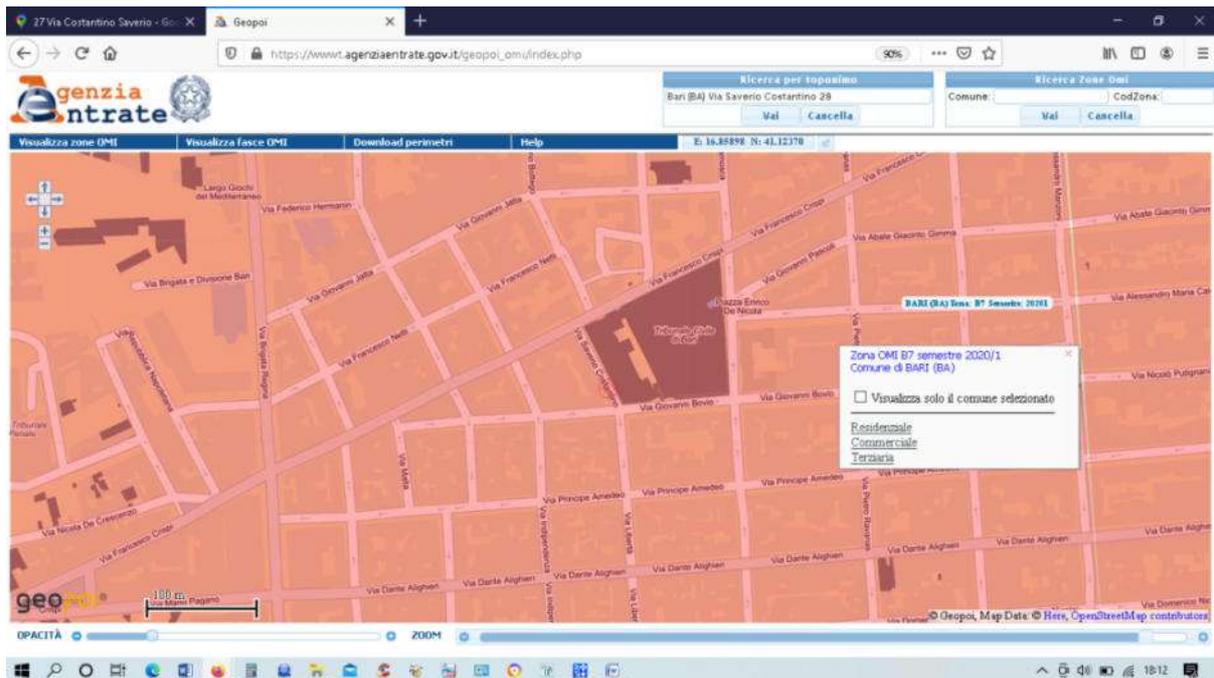
CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,0	1,0	0,95	1,1	0,9	0,9
Coefficiente K = $1,0 \times 1,0 \times 0,95 \times 1,1 \times 0,9 \times 0,9 = 0,84645$					

Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo il prezzo di mercato dell'immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Bari (BA) Via Saverio Costantino 28, l'immobile risulta ricadere in "**ZONA OMI B7 - Semestre 2020/1**".



GEOPOI



QUOTAZIONI OMI

The screenshot shows the 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato' page on the Geopoi website. The page displays the following information:

- Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**
- Provincia: BARI
- Comune: BARI
- Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE
- Codice zona: B7
- Microzona: 6
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Below the text, there is a table with the following data:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	1000	L	2,9	4,2	L
Negozi	Normale	900	1400	L	4	6,5	L

Two maps are displayed: one showing the location of the area within the city of Bari, and another showing a detailed view of the area with various streets and landmarks.

Calcolo

Sulla base della **Zona OMI** individuata si è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per l'anno 2020 - Semestre 1; Comune di Bari; Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE; Codice zona: B7; Microzona: 6; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Magazzini; Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 700,00 min e € 1.000,00 max per superficie lorda

Tipologia: Negozi - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 900,00 min e € 1.400,00 max per superficie lorda

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche similari a quelle dell'immobile in oggetto.

Riguardo la superficie dell'immobile in esame, si fa presente che nell'attuale visura catastale con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti i seguenti dati di superficie: Consistenza = mq 155 mq (che equivalgono ai mq utili o calpestabili), e Superficie Catastale Totale = mq 182 mq (che equivalgono alla somma della superficie utile e delle percentuali di murature interne e di confine e spazi esterni scoperti), quindi nella stima attuale si è fatto riferimento alla "Superficie Catastale Totale", che si rammenta equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto la superficie catastale da utilizzare nel calcolo della stima è mq 182

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste l'immobile oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto il 2007, i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la categoria catastale categoria C/1 – Negozi e Botteghe Classe: 2 l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile e del fabbricato, è stato individuato il seguente:

valore ideale locale categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 2 al mq = € 1.200,00

il quale moltiplicato con il coefficiente correttivo $K = 0,84645$ si ottiene:

$€ 1.200 \times 0,84645 = € 1.015,74$ valore di mercato al mq dell'immobile

da cui tenendo presente che la superficie catastale totale è mq 182,00 si ottiene:

$€ 1.015,74 \times \text{mq } 182,00 = € 184.864,68$ **valore di mercato dell'immobile**

Al valore di mercato devono poi essere detratta la riduzione del 15% per cui:

$€ 184.864,68 - € 27.729,70 = € 157.134,97 = € 157.134,00$ **valore di mercato ridotto del 15%**

A tali valore devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edile e gli oneri condominiali per cui si ottiene:

$€ 157.134,00 - (€ 1.200 + € 3.910,73) = € 157.134,00 - € 5.110,73 = € 152.023,27 =$

€ 152.023,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 8 dell'atto di pignoramento)

Locale al piano terra di superficie catastale mq 182,00 sito in Bari alla Saverio Costantino n. 28, in catasto al Foglio 25 Particella 396 Sub 1 Zona cens. 2 Categoria C/1 (Negozii e botteghe) Classe: 2 Consistenza 155 mq Superficie catastale mq 182

TITOLARITÀ:

Diritti e oneri reali: proprietà

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

L'immobile costituente il lotto è un locale al piano terra di superficie catastale mq 182,00 sito in Bari alla Saverio Costantino n. 28, nel quartiere Libertà nelle vicinanze del Tribunale di Bari, zona ben servita da servizi di utilità pubblica e attività commerciali e terziarie.

Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato presumibilmente negli anni '60, è formato da un piano terra e 4 piani superiori, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato discrete.

Al locale si accede direttamente dalla via Saverio Costantino n. 28 mediante un ampio accesso fornito di avvolgibile in metallo ad apertura elettrica e una porta/vetrina in alluminio e vetro che immette direttamente all'interno del locale.

Il locale è formato da un grande ambiente e da due piccoli vani accessori: il bagno ed un ripostiglio.

Sono presenti alcune finestrelle poste in alto sulle pareti di fondo del locale, che si affacciano verso spazio aperto e sono in grado di assicurare una sufficiente illuminazione naturale e ricambio d'aria

Gli ambienti del locale si presentano attualmente integralmente occupati da arredi usati, in quanto il locale è attualmente utilizzato come da deposito di mobili usati senza contratto di fitto.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di forma rettangolare. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Il bagno ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie.

Sono presenti irregolarità edilizie/catastali

Sono presenti oneri condominiali

€ 152.023,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002**

LOTTO UNICO (immobile 8 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari - Saverio Costantino n. 28		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale, in catasto: Foglio 25 Particella 396 Sub 1 Zona cens. 2 Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe: 2 di tipo economico) Classe 4	Superficie	Consistenza 155 mq Superficie catastale mq 182
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Medio/discreto		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto è un locale al piano terra di superficie catastale mq 182,00 sito in Bari alla Saverio Costantino n. 28, nel quartiere Libertà nelle vicinanze del Tribunale di Bari, zona ben servita da servizi di utilità pubblica e attività commerciali e terziarie.</p> <p>Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato presumibilmente negli anni '60, è formato da un piano terra e 4 piani superiori, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato discrete.</p> <p>Al locale si accede direttamente dalla via Saverio Costantino n. 28 mediante un ampio accesso fornito di avvolgibile in metallo ad apertura elettrica e una porta/vetrina in alluminio e vetro che immette direttamente all'interno del locale.</p> <p>Il locale è formato da un grande ambiente e da due piccoli vani accessori: il bagno ed un ripostiglio.</p> <p>Sono presenti alcune finestrelle poste in alto sulle pareti di fondo del locale, che si affacciano verso spazio aperto e sono in grado di assicurare una sufficiente illuminazione naturale e ricambio d'aria</p> <p>Gli ambienti del locale si presentano attualmente integralmente occupati da arredi usati, in quanto il locale è attualmente utilizzato come da deposito di mobili usati senza contratto di fitto.</p> <p>Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico.</p> <p>In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie.</p> <p>Sono presenti irregolarità edilizie/catastali Sono presenti oneri condominiali</p>		
<p>€ 152.023,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

- riguardo le **formalità pregiudizievoli** che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4311 rg 36779 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 15.493,70 Euro, importo capitale 10.845,59 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 40758 rp 4835 del 19-11-1992 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, C.F.

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, 1/1 di

piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, **atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà:

Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

Vedi per intero certificazione notarile)



ALLEGATI

IMMOBILE N.8 DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 individuata catastalmente
Categoria C/1 Negozi e botteghe Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00



VERBALE SOPRALLUOGO CTU

Tribunale di Bari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE BANCA ANTONIANA POPOLARE UDETEA CNIB

R.G. 179/2002

GIUDICE NAPOLETANO

Il sottoscritto Arch. Nicola Bagnato, nominato
 C.T.U. PER IL PROCEDIMENTO IN EPIGRAFIA, IL
 GIORNO 10 LUGLIO 2002, HA FATTO INIZIO
 AL TRATTAMENTO DELLE OPERAZIONI PERIODICHE
 PRESSO IL LOCALE N. 10 IN VIA SAVERIO
 VIA SAVERIO COSSIGNANO N. 23. NEL
 CORSO DEL SOPRALLUOGO SI È PRESENTATA
 UNIONE DEGLI AMBIENTI DEL LOCALE,
 CHE SI PRESENTAVANO COLTI DI ARREDO
 E MATERIALI VARI, CHE RENDEVANO
 DIFFICOLTA' LA VISIONE INTERNALE
 DEI LOCALI, CHE A PRIMA VISTA SI
 PRESENTAVANO ANCHE IN BUONE CONDIZIONI.
 LE OPERAZIONI SONO PROSEGUITE
 NELL'ALTRO LOCALE SITO IN VIA SAVERIO
 COSSIGNANO N. 34. NEL SOPRALLUOGO SI
 GIÀ PRESENTA UNIONE DEI LOCALI INTERNI
 ED ESTERNI DELL'IMMOBILE E DELL'ATTIGIO
 GIARDINO RETROSTANTE CON RECANTINE
 PENNACCHIE -
 ANCHE PRESSO LOCALE SI PRESENTAVA
 COLTO DI ARREDO E MATERIALI VARI

Amoroso G. C. C. C.

B

#2

1/2



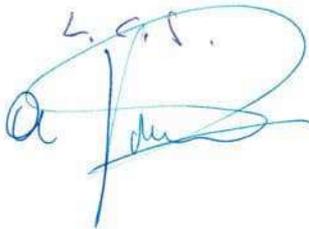
CHE NE RENDEVANO DIFFICILISSIMO LA
PREIA ULSIONE DEI LUOGHI, CHE
SI PRESENTAVANO CAUUNQUE, A
PRIMA VISTA IN MISTE CONDIZIONI,
I LOCALI E I TIERNI PRESENTI NEI
GIARDINI SI PRESENTANO IN CONDIZIONI
ZIONI PESSIME. PERCHÉ E' IMPORTANTE
INTERPRETARE.

NEL CORSO DEL LAVORO SONO
STATE EFFETTUATE ALCUNE
FOTOGRAFICHE E METRICHE.

ALCUNE OPERAZIONI ERANO PRESENTI
IL M.C. E CAUUNQUE

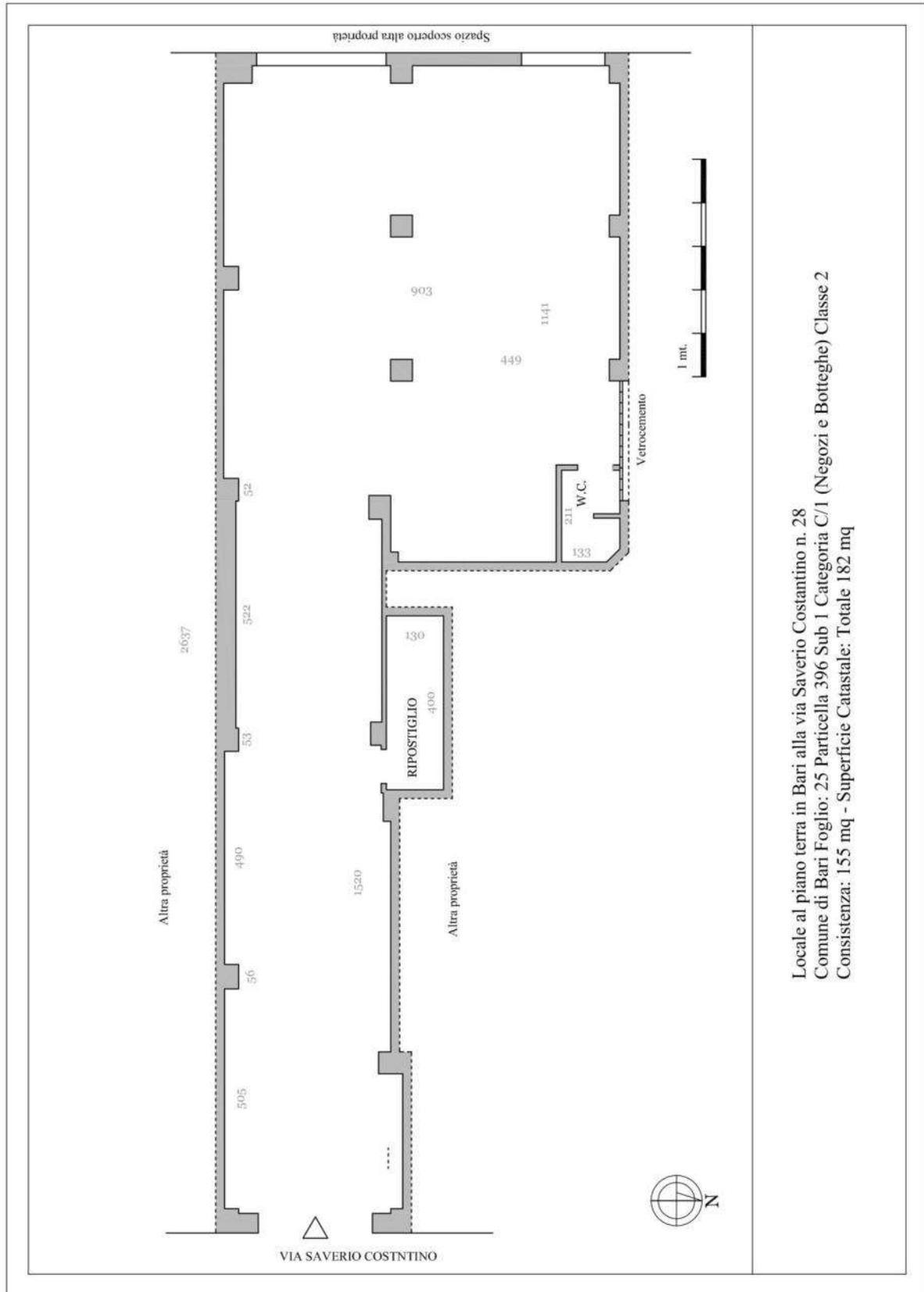
VINCENZO PAVANARO.

LE OPERAZIONI PERIODICHE HANNO
CAUUNQUE ALLE ORE 15.

L.P.A.
 

2/2





Locale al piano terra in Bari alla via Saverio Costantino n. 28
 Comune di Bari Foglio: 25 Particella 396 Sub 1 Categoria C/1 (Negozii e Botteghe) Classe 2
 Consistenza: 155 mq - Superficie Catastale: Totale 182 mq



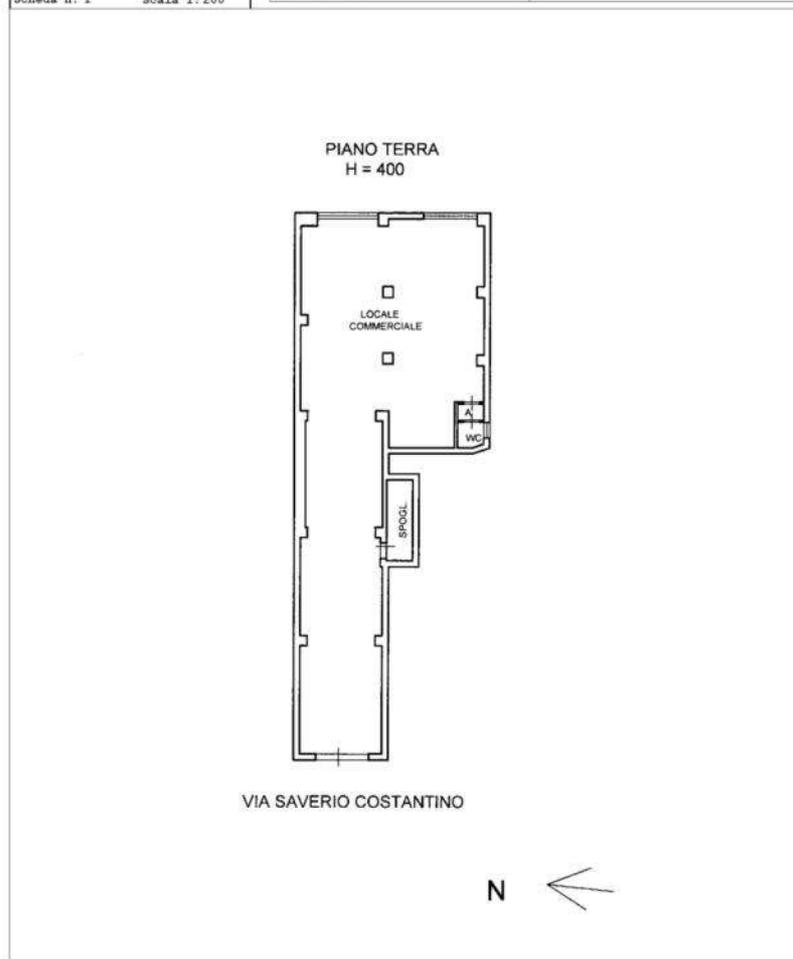
PLANIMETRIA CATASTALE 28/05/2007

Data: 30/07/2019 - n. T87 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0416891 del 28/05/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari	
Via Costantino Saverio civ. 28	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Girone Michele
Foglio: 25	Iscritto all'albo:
Particella: 396	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Bari N. 3570

Scheda n. 1 Scala 1:200

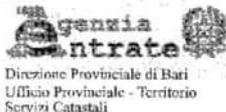


Data: 30/07/2019 - n. T87 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di BARI (A662) - < Foglio: 25 - Particella: 396 - Subalterno: 1 >
VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano: 1;

mapa 01





Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.05.27 Segue
Visura n.: T295631 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

I. Unità Immobiliari sito nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	396	1	2		C/1	2	155 m²	Totale: 182 m²	Euro 3.914,48	VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1980 Volture in atti dal 15/10/1992 Repertorio n.: 175174 Rogante: DIEGO LABRIOLA Scelto: BARI Registrazione: Sede: BARI n: 531 del 08/01/1981 (n. 566.1/1581)	(1) Primitiva



RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, magazzino, mq. 155.
- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, magazzino, mq. 58.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 396 sub.1, Via Costantino Saverio n° 28, C/1, mq 155, classe 2, con rendita catastale di Euro 3.914,48, piano terra; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; variazione nel classamento del 28/05/2008 protocollo n. ba0291746 in atti dal 28/05/2008 variazione di classamento (n. 11599.1/2008) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; ristrutturazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416891 in atti dal 28/05/2007 ristrutturazione (n. 10966.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita Lit.5.952;
- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 396 sub.22, Via Costantino Saverio n° 34, C/1, mq 64, classe 3, con rendita catastale di Euro 1.880,73, piano terra; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; variazione nel classamento del 28/05/2008 protocollo n. ba0291746 in atti dal 28/05/2008 variazione di classamento (n.11599.1/2008) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub. 22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; variazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416898 in atti dal 28/05/2007 sost. planimetria, rett. consistenza (n. 10967.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 396



sub.3 SOPPRESSO; variazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416898 in atti dal 28/05/2007 sost. planimetria, rett. consistenza (n. 10967.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.3 viene soppresso; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub. 3 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.704,41; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.3 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita Lit. 2.668.

COSI' INTESTATI:

Quota di 1/1 di piena proprietà.

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019

Quota di 1/1 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

• Bari rp 904 rg 985 del 13-01-1981, atto tra vivi, compravendita, atto del 25-12-1980 notaio Diego Labriola di Bari. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,	1/11 di
1/11 di piena proprietà, P	1/11 di
piena proprietà,	piena proprietà,
	1/11 di piena proprietà,
	1/11 di piena proprietà,
	1/11 di piena proprietà, P
	1/11 di piena proprietà,
1/11 di piena proprietà,	1/11 di
piena proprietà,	piena proprietà,
	1/11 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità:

GRAVAMI

• Bari rp 4311 rg 36779 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 15.493,70 Euro, importo capitale 10.845,59 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 40758 rp 4835 del 19-11-1992 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

Unità negoziale 1.



1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.22, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 64; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 396 sub.3.

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

- Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.22, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 64; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 396 sub.3.

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

- Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

Unità negoziale 1.

Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 - negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

- Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Unità negoziale 1.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,

2. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,

3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 ,

4. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 ,

5. Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà



Unità negoziale 2.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°,

2. Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà.

Unità negoziale 3.

Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28, magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58 .

Quote di proprietà:

Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 4.

Bari NCT fgl.101 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà,

1/2 di nuda proprietà.

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

• Bari rp 904 rg 985 del 13-01-1981, **atto tra vivi, compravendita, atto del 25-12-1980** notaio Diego Labriola di Bari. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,
piena proprietà,

1/11 di

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,

(1/11 di piena proprietà,

3 1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,
piena proprietà, P

1/11 di

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà.

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4311 rg 36779 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 15.493,70 Euro, importo capitale 10.845,59 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 40758 rp 4835 del 19-11-1992 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di



piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, C.F.

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, 1/1 di

piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, **atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà:

Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

(Vedi per intero certificazione notarile)



PERIZIA IMMOBILE 9 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino 34 individuata catastalmente Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3 Superficie catastale totale mq 109, in catasto:

Foglio 25 Particella 396 Sub 22 Zona Cens. 2 Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3 Consistenza 64 mq Superficie catastale totale 109 mq Rendita Euro 1.880,73

TITOLARITÀ:

– Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Sono presenti irregolarità edilizie

Sono presenti oneri condominiali

2. DESCRIZIONE

Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato presumibilmente negli anni '60, è formato da un piano terra e 4 piani superiori, al piano terra presenta un

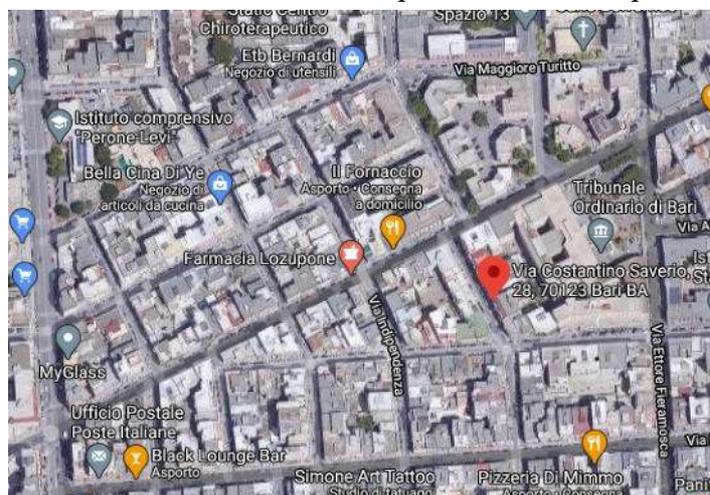


Foto aerea Google

rivestimento in pietra a tutt'altezza, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete. Al locale si accede direttamente dalla via Saverio Costantino n. 34 mediante un ampio accesso fornito di avvolgibile in metallo ad apertura manuale e una porta/vetrina in legno e vetro che immette direttamente all'interno del locale. Le condizioni dell'avvolgibile sono discrete e della porta/vetrina pessime.



Fabbricato e accesso al locale dalla via Saverio Costantino 34





Interno del locale



Vano bagno esterno



Cortile esterno



Cortile esterno



La distribuzione degli ambienti del locale è la medesima riscontrata nel primo sopralluogo del 2007, tuttavia si presentano attualmente integralmente occupati da arredi usati, in quanto il locale è attualmente utilizzato come da deposito di mobili usati.

Il locale è formato da un grande ambiente di forma rettangolare e da un ampio cortile pertinenziale con un piccolo vano wc esterno.

La pavimentazione è in mattonelle in scaglie di marmo e cemento. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Il locale prende aria e luce dalla porta d'ingresso sulla via Costantino e dalla porta sul cortile interno.

La caratteristica che rende più appetibile il locale è il grande spazio aperto pertinenziale di circa 170 mq, praticamente il triplo della superficie calpestabile del locale, che potrebbe prestarsi ottimamente per attività all'aperto come sport ecc.

Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie e si caratterizza per l'ampia area scoperta pertinenziale.

3. LOTTO UNICO (immobile 9 dell'atto di pignoramento)

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino 34 individuata catastalmente Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3 Superficie catastale totale mq 109, in catasto:

Foglio 25 Particella 396 Sub 22 Zona Cens. 2 Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3 Consistenza 64 mq Superficie catastale totale 109 mq Rendita Euro 1.880,73

TITOLARITÀ:

– Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Sono presenti irregolarità edilizie

Sono presenti oneri condominiali

4. CONFINI

L'immobile pignorato confina a Ovest con la via Saverio Costantino, a Est Nord e Sud con altre proprietà

5. CONSISTENZA

Riguardo la superficie del locale, si fa presente che nell'attuale visura catastale viene riportato alla voce Consistenza mq 64 (superficie calpestabile) e alla voce Superficie Catastale Totale mq 109, dati di superficie inseriti in visura catastale con variazione del 09/11/2015, quindi nella stima attuale si è fatto riferimento alla "superficie catastale" dell'appartamento riportata nella visura catastale, la quale si rammenta che equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

L'immobile non è comodamente divisibile

6. DATI CATASTALI



Unità immobiliare sita nel Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 22 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe) – Classe: 3 – Consistenza: 64 mq – Superficie Catastale: Totale 109 mq – Rendita: Euro 1.880,73 – Indirizzo: VIA COSTANTINO SAVERIO n. 34 piano T; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà

Planimetria catastale presentata il 28/05/2007

Corrispondenza catastale

Sulla base dei rilevamenti effettuati dal CTU presso l'immobile e sulla base delle risultanze ottenute mediante il sistema di consultazione on-line dei dati catastali e presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, si è potuto constatare che l'attuale visura catastale e relativa planimetria catastale presentata il 28/05/2007 sono conformi a quanto rilevato presso i luoghi.

7. PARTI COMUNI

Riguardo le parti comuni del fabbricato di cui l'immobile è porzione si rimanda a quanto espressamente disposto dall'Art. 1117 del Codice Civile e quanto riportato nell'atto di compravendita del 22.12.1980 notaio Diego Labriola.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, da un esame visivo si desume che la struttura portante sia in telaio portante in cemento armato e i solai in laterocemento.

SPAZI CONDOMINIALI: Al locale si accede direttamente dalla strada, pertanto non sono necessari spazi condominiali condivisi per il suo accesso.

MURATURE: i muri perimetrali a prima vista sono realizzati con laterizi e sono rivestiti da intonaco civile con tempera color bianco. Le condizioni dei muri sono discrete e non presentano particolari fenomeni di umidità o infiltrazioni.

SOFFITTI: il soffitto del locale è rivestito da intonaco civile e tinteggiato con tempera bianca, l'altezza è di mt. 4,00. Le condizioni del soffitto sono discrete.

PAVIMENTI: il pavimento del locale è in mattonelle in cemento e scaglie di marmo in mediocre stato, non è stato possibile vedere le condizioni del bagno esterno in quanto colmo di masserizie.

INFISSI: La porta di accesso al locale è in legno e vetrate di vecchia fattura e in pessime condizioni, la porta di accesso verso il giardino è in ferro verniciato in mediocri condizioni.

IMPIANTI: sono presenti un impianto elettrico sottotraccia completo di punti luce e prese e quadro elettrico con salvavita, tuttavia si ritiene che debba essere quantomeno verificato se è a norma; è presente l'impianto idrico e fognario, non è presente impianto termico.

STATO DI MANUTENZIONE: lo stato di condizione in generale del locale sono mediocri.

9. STATO DI OCCUPAZIONE



Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava completamente ingombro da arredi e masserizie di vario tipo, in quanto dato in affitto informalmente senza nessun contratto registrato, come affermato dalla proprietà.

10. PROVENIENZE VENTENNALI E GRAVAMI

Riguardo le provenienze ventennali e i gravami riguardanti l'immobile pignorato, si riporta in allegato la relativa certificazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo in data 3 luglio 2019.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Regolarità Urbanistica

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione ricade in zona del vigente P.R.G. del Comune di Bari disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree di completamento di tipo B1 e B2".

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., (2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*) non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

Regolarità Edilizia

Preliminarmente si precisa che a seguito dell'attuale sopralluogo, non sono state riscontrate nel locale variazioni rispetto il precedente sopralluogo del 2007, se non riguardo lo stato manutentivo.

Riguardo la **regolarità urbanistica e edilizia del fabbricato** di cui l'immobile è porzione, **non è stato reperito il titolo edilizio**, che non vuol dire che non esista, in quanto nel precedente accesso del CTU eseguito nel 2007 presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari riguardante il medesimo immobile, venne comunicato che non era stato reperita alcuna documentazione circa i titoli abilitativi e l'abitabilità, in quanto faceva parte della documentazione degli immobili di vecchia costruzione ricadenti nel centro Murattiano andata distrutta nell'incendio del 1991 dell'archivio del Comune di Bari, all'epoca ubicato presso il vecchio stadio di Bari.

Tuttavia i tecnici fecero presente che in base alle caratteristiche costruttive, il fabbricato risultava edificato presumibilmente negli anni 50, e si collocava coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci e seguenti, pertanto ritenevano, con buon margine di attendibilità, che il fabbricato avesse rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, edificati in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Per maggior scrupolo il CTU ha ritenuto di richiedere nuovamente accesso in aggiornamento alla documentazione già richiesta a suo tempo, tuttavia a causa dell'emergenza Covid19 e le relative restrizioni finalizzate al contenimento del contagio, a tutt'oggi il CTU non ha ancora potuto ricevere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ulteriori notizie richieste, in aggiornamento a quelle già ricevute nel precedente accesso del 2007, pur ritenendo poco fattibile un aggiornamento considerato quanto risultato nel precedente accesso.



Inoltre, tenendo presente che il locale attiguo al locale in esame alla via Costantino 28 è stata presentata in data 29/03/1957, c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.

Anche l'**Abitabilità non è stata reperita**, per le stesse argomentazioni di cui sopra riguardo la sua esistenza, tuttavia anche in questo caso non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del titolo abilitativo e dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

Riguardo la **regolarità edilizia del locale** in esame, dal confronto della planimetria catastale del 28/05/2007 non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi.

N.B.: Il CTU precisa inoltre che, qualora giungessero dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari notizie in tempo utile riguardanti la legittimità urbanistica del bene pignorato, provvederà ad aggiornare la situazione riguardante la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

12. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è di € 252,00, mensile € 21,00.

Allo stato, sulla base del rendiconto ricevuto dall'amministratore pro-tempore Tommasa Strippoli del condominio, al mese di dicembre 2020 ci sono quote insolute a carico dell'unità immobiliare in questione pari a € 3.968,24 + le mensilità di gennaio, febbraio e marzo 2021 pari a € 63,00 per un totale di situazione debitoria € 4.031,24

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

13. STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Di seguito viene condotta la stima dell'immobile sopra trattato, individuato dal seguente lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino 34 individuata catastalmente Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3 Superficie catastale totale mq 109, in catasto:



Foglio 25 Particella 396 Sub 22 Zona Cens. 2 Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3
Consistenza 64 mq Superficie catastale totale 109 mq Rendita Euro 1.880,73
TITOLARITÀ:

– Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Sono presenti irregolarità edilizie

Sono presenti oneri condominiali

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il procedimento diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Le caratteristiche specifiche si possono riassumere:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, altezza di piano, finitura e confort, consistenza,
- regolarità geometrica della forma, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione: K1: caratteristiche della zona; K2: caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza; K3: caratteristiche intrinseche dell'immobile; K4: dotazioni; K5: rifiniture; K6: stato di manutenzione complessivo.

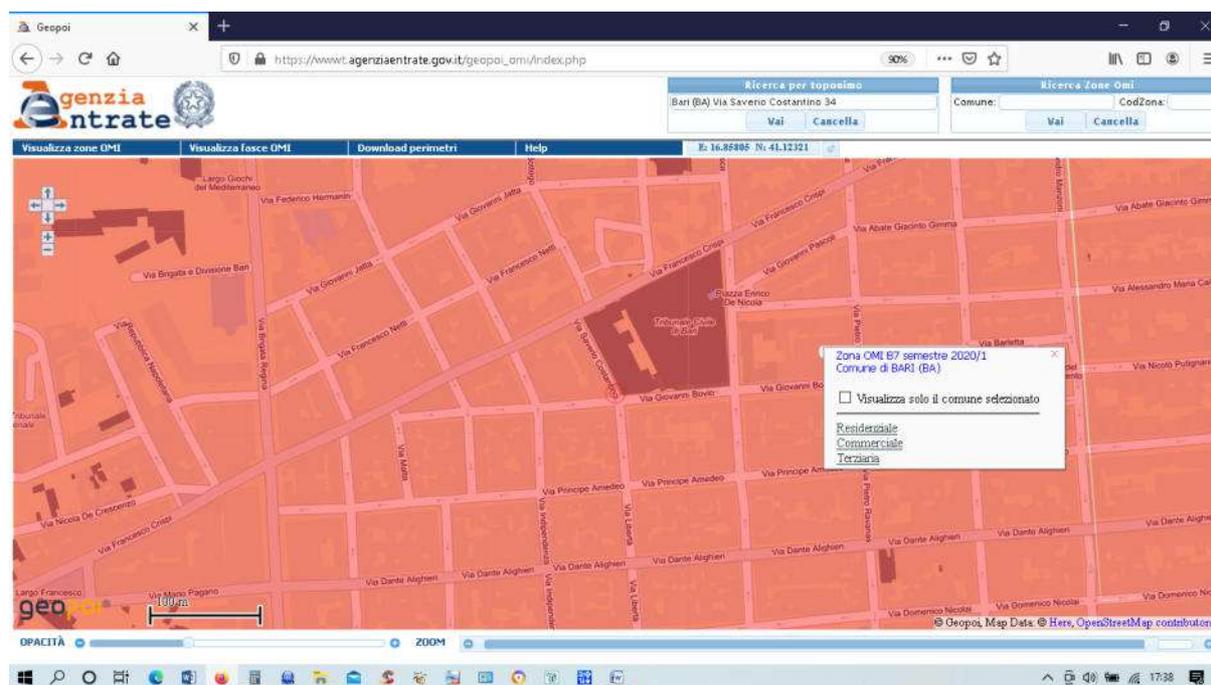
CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,0	1,0	1,2	1,1	0,9	0,9
Coefficiente K = 1,0 x 1,0 x 1,2 x 1,1 x 0,9 x 0,9 = 1,0692					



Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo il prezzo di mercato dell'immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Bari (BA) Via Domenico Nicolai 399, l'immobile risulta ricadere in "ZONA OMI B7 - Semestre 2020/1".

GEOPOI



QUOTAZIONI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **BARI**

Fascia/zona: **Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITTVENETO, VIA PIZZOLI MAN ZONI, NICOLAI SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, PORESTE**

Codice zona: **B7**

Microzona: **6**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	1000	L	2,9	4,2	L
Negozi	Normale	900	1400	L	4	6,5	L

Stampa

Legenda



Calcolo

Sulla base della **Zona OMI** individuata si è proceduto alla successiva ricerca delle **Quotazioni OMI**, che per l'anno 2020 - Semestre 1; Comune di Bari; Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA CORSO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M. CIFFARELLI, B. BUOZZI, CIMITERO, P. ORESTE; Codice zona: B7; Microzona: 6; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; l'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

Tipologia: Magazzini; Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 700,00 min e € 1.000,00 max per superficie lorda

Tipologia: Negozi - Stato conservativo normale:

Valore di mercato: € 900,00 min e € 1.400,00 max per superficie lorda

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di medesima categoria catastale presenti nella stessa zona, con caratteristiche similari a quelle dell'immobile in oggetto.

Riguardo la superficie dell'immobile in esame, si fa presente che nell'attuale visura catastale con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti i seguenti dati di superficie: Consistenza = 64 mq (che equivalgono ai mq utili o calpestabili), e Superficie Catastale Totale = 109 mq (che equivalgono alla somma della superficie utile e delle percentuali di murature interne e di confine e spazi esterni scoperti), quindi nella stima attuale si è fatto riferimento alla "Superficie Catastale Totale", che si rammenta equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto la superficie catastale da utilizzare nel calcolo della stima è 109 mq

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste l'immobile oggetto di stima, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per la medesima zona, che si sono sensibilmente ridimensionate rispetto al 2007, i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo presente la categoria catastale categoria C/1 - Negozi e Botteghe Classe: 2 l'età, l'ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell'immobile e del fabbricato, nonché la presenza di una grande area scoperta pertinenziale che per esempio potrebbe essere utile per una attività di ristorazione, si ritiene di applicare il seguente valore ideale al mq:

$$\text{valore ideale al mq} = € 1.300,00$$

il quale moltiplicato con il coefficiente correttivo $K = 1,0692$ si ottiene:

$$€ 1.300 \times 1,0692 = € 1.389,96 \text{ valore di mercato al mq dell'immobile}$$

da cui tenendo presente che la superficie catastale totale è mq 109,00 si ottiene:

$$€ 1.389,96 \times \text{mq } 109,00 = \mathbf{151.505,64 \text{ valore di mercato dell'immobile}}$$

Al valore di mercato deve poi essere detratta la riduzione del 15% per cui:

$$151.505,64 - € 22.725,84 = € \mathbf{128.779,79 \text{ valore di mercato dell'immobile ridotto del 15\%}}$$

da cui detratti gli oneri condominiali si ottiene: € 128.779,79 - € 4.031,24 = € 124.748,55 =

$$\mathbf{€ 124.748,00 \text{ importo dell'immobile da porre a base d'asta}}$$

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobili 1 e 2 dell'atto di pignoramento)

Locale al piano terra di mq 109 (superficie catastale totale) in Bari alla via Saverio Costantino n. 34, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 22 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 - Negozi e Botteghe – Classe: 3 – Consistenza: 64 mq – Superficie Catastale: Totale 109 mq – Rendita: Euro 1.880,73

TITOLARITÀ:

– Diritti e oneri reali: Proprietà

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

L'immobile oggetto del lotto unico è un locale C/1 al piano terra di superficie catastale totale mq 109,00 sito in Bari alla Saverio Costantino n. 34, nel quartiere Libertà nelle vicinanze del Tribunale di Bari, in zona è ben servita da servizi di utilità pubblica e attività commerciali e terziarie. Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato presumibilmente negli anni '60, è formato da un piano terra e 4 piani superiori, le condizioni di manutenzione sono discrete.

Al locale si accede direttamente dalla via Saverio Costantino n. 34 mediante un ampio accesso fornito di avvolgibile in metallo ad apertura manuale e una porta/vetrina in legno e vetro che immette direttamente all'interno del locale. Le condizioni dell'avvolgibile sono discrete e della porta/vetrina pessime.

Il locale è formato da un grande ambiente e da un ampio cortile pertinenziale con un piccolo vano wc esterno.

Gli ambienti del locale si presentano attualmente integralmente occupati da arredi usati, in quanto il locale è attualmente utilizzato come da deposito di mobili usati.

Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie, si caratterizza per l'ampia area scoperta pertinenziale.

€ 124.748,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO UNICO (immobile 9 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Costantino Saverio n. 34		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Abitazione, in catasto: Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 22 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe) – Classe: 3 – Consistenza: 64 mq – Superficie Catastale: Totale 109 mq	Superficie	Consistenza: 64 mq Superficie Catastale: Totale 109 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Medio/discreto		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in una abitazione formata catastalmente da 2 unità immobiliari, che possono essere fuse in un'unica unità.</p> <p>L'abitazione fa parte di un fabbricato di 4 piani, edificato negli anni '50 di aspetto decoroso, sito nel quartiere "Libertà", in zona ben dotata di attività commerciali e terziarie</p> <p>L'immobile è ubicato al 4° piano senza ascensore, ha doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente ingresso/cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.</p> <p>Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico e non è presente l'allacciamento alla rete del gas urbano.</p> <p>Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è ante 1967, non sono stati reperiti il titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato e la relativa abitabilità/agibilità.</p>		
<p>€ 124.748,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p>			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(ex art.1475 C.C.)

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4311 rg 36779 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 15.493,70 Euro, importo capitale 10.845,59 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 40758 rp 4835 del 19-11-1992 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, **atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà:

Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

Vedi per intero certificazione notarile)

€ 85.124,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



ALLEGATI

IMMOBILE N.9 DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino 34 individuata catastalmente Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3 Superficie catastale totale mq 109



VERBALE SOPRALLUOGO CTU

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE BANCA
ANTONIANA POPOLARE VENETA CNIB
R.G. 179/2000

GIUDICE NAPOLETANO

Il sottoscritto Arch. Nicola Bagnato, nominato
CTU PER IL PROCEDIMENTO IN EPISODIO, IL
GIORNO 10 LUGLIO 2020, HA FATTO INIZIO
AL TROVARE DELLE OPERAZIONI PERIODICHE
NELLO IL LOCALE SITO IN BARRA ALLA
VIA SAVERIO COJANINO N. 28. NEL
CORSO DEL SOPRALLUOGO SI È PRETA
VIONE DEGLI AMBIENTI DEL LOCALE,
CHE SI PREVEDIVANO COSTI DI ARRENI
E TRATTAMENTI VAR, CHE RENDEVANO
DIFFICOLTA LA VISIONE INTERNALE
DEI LOCALI, CHE A PRIMA VISTA SI
PRESENTANO ANCHE IN BUONE CONDIZIONI.
LE OPERAZIONI SONO PROSEGUITE
NELL'ALTRO LOCALE SITO IN BARRA
COJANINO N. 34. NEL SOPRALLUOGO E'
SIA LA PRETA VIONE DEI LOCALI INTERNI
ED ESTERNI DELL'IMMOBILE E DELL'ATTIGIO
GIARDINO RETROSTANTE CON RECATA PER
PENALTIE -
ANCHE PER IL LOCALE SI PRESENTANO
COSTI DI ARRENI E TRATTAMENTI VAR
1/2

Amoroso R. Scelle

R

#2



CHE NE RENDevano DIFFICOLIOSA LA
PREIA ULSIONE DEI LUOGHI, CHE
SI PRESENTAVANO CON UNQUE, A
PRIMA VISTA IN MIRE CONDIZIONI,
I LUOGHI ESTERNI PRESENTI NEI
GIARDINI SI PRESENTANO IN CONDIZIONI
BUONI PER IL PERCHÉ E SPORICI ALTE
INTERPERIE.

NEI CASI NEI SOPRA CITA SONO
STATE EFFETTUATE MISURE PRESENTI
FOTOGRAFICI E METRICI.

ALTE OPERAZIONI ERANO PRESENTI
IL PERCHÉ E L'AVVOLGIMENTO

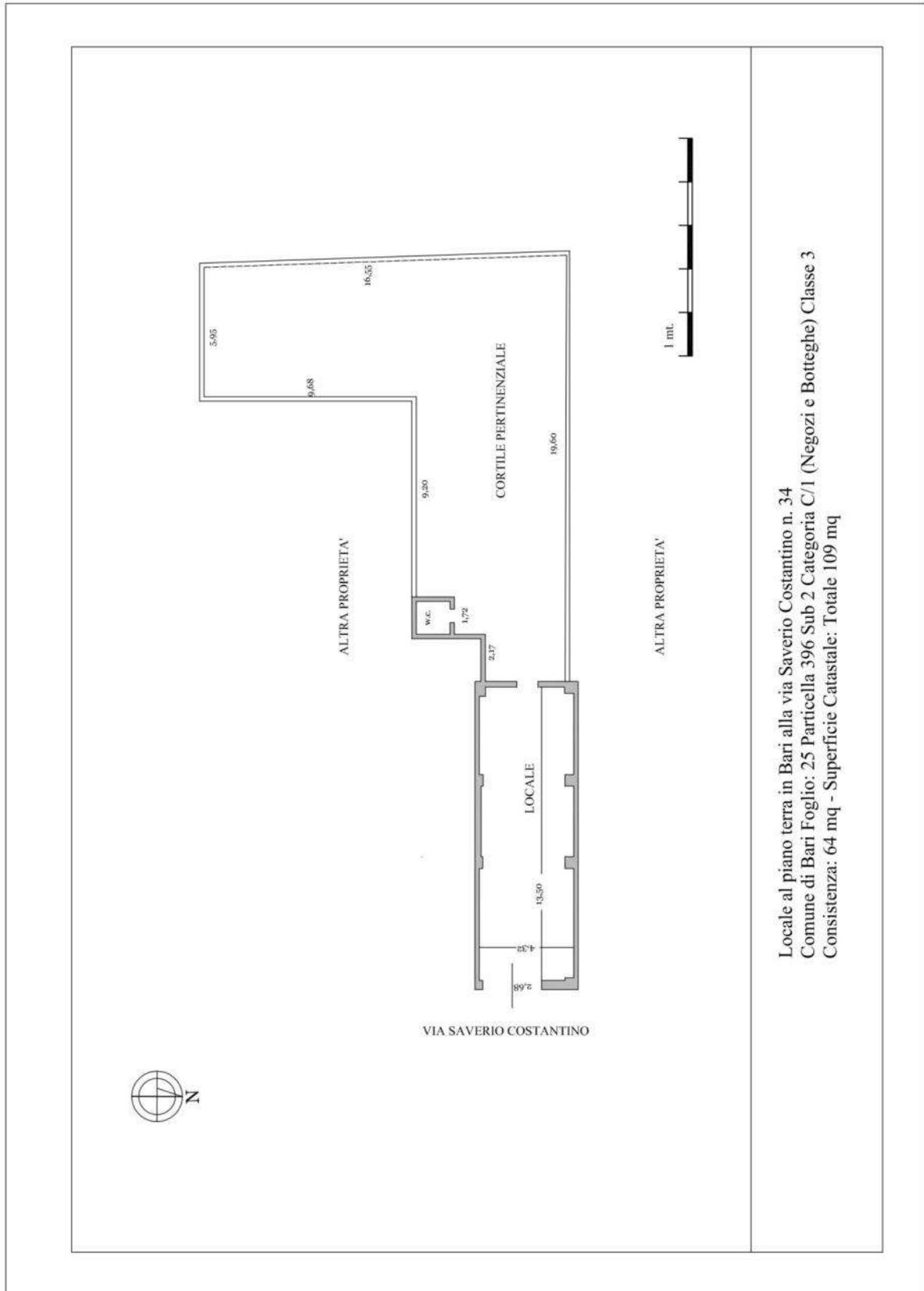
VINCENZO PAVANARO.

LE OPERAZIONI PERIODICHE SONO
CONCULTE ALTE ORE 15.

L.P.T.
 

2/2



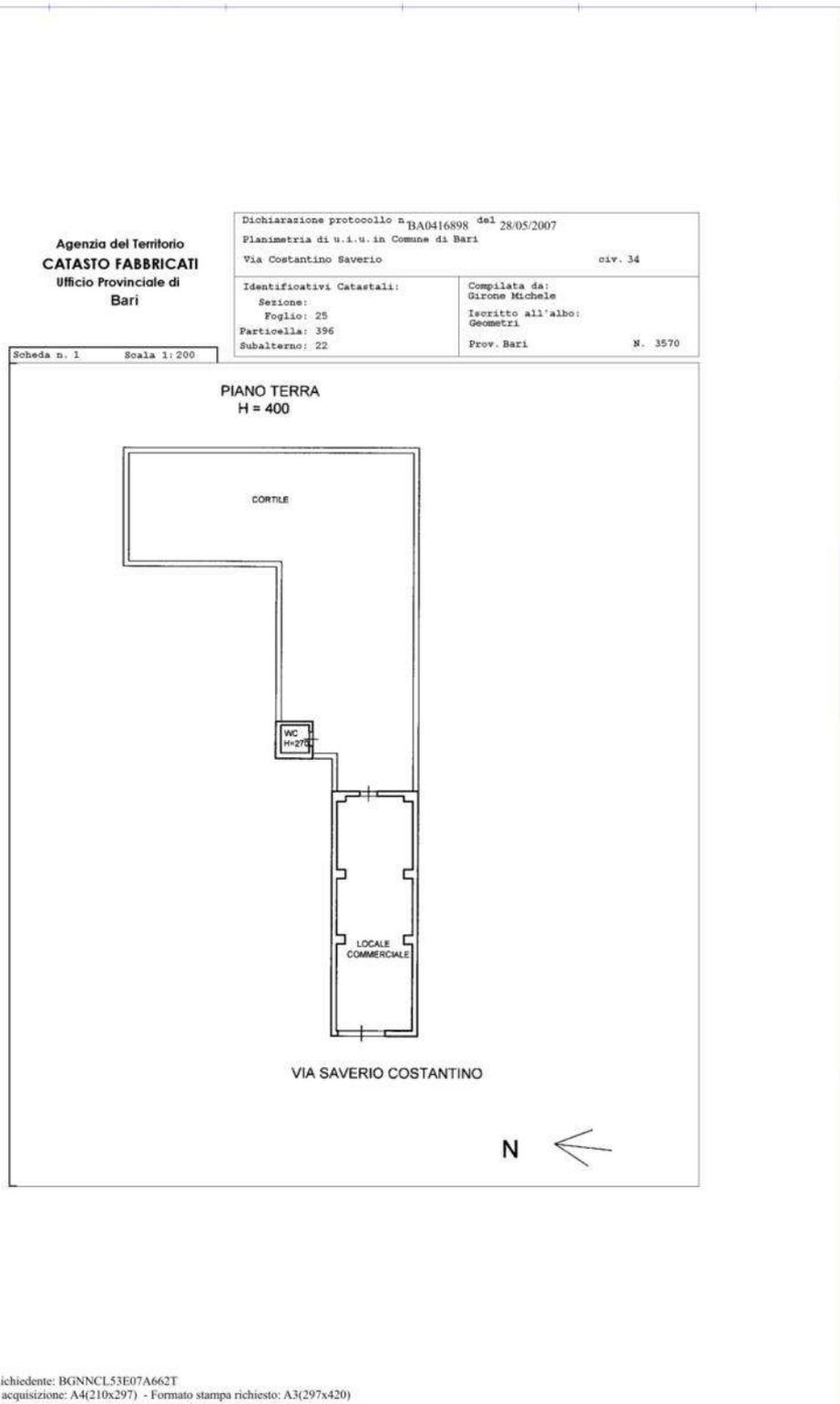


Locale al piano terra in Bari alla via Saverio Costantino n. 34
Comune di Bari Foglio: 25 Particella 396 Sub 2 Categoria C/1 (Negozii e Botteghe) Classe 3
Consistenza: 64 mq - Superficie Catastale: Totale 109 mq



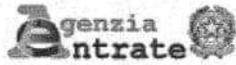
PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 30/07/2019 - n. T88 - Richiedente: BGNCL53E07A662T



Data: 30/07/2019 - n. T88 - Richiedente: BGNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti





Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.05.28

Fine

Visura n.: T295631 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI (Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		25	396	22	2		C/1	3	64 m ²	Totale: 109 m ²	Euro 1.880,73	VIA COSTANTINO SAVERIO n. 34 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà

Totale Generale: m² 219 Rendita: Euro 5.795,21

Unità immobiliari n. 2

Tributi crariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



CERTIFICAZIONE NOTARILE

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, magazzino, mq. 155.

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, magazzino, mq. 58.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 396 sub.1, Via Costantino Saverio n° 28, C/1, mq 155, classe 2, con rendita catastale di Euro 3.914,48, piano terra; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; variazione nel classamento del 28/05/2008 protocollo n. ba0291746 in atti dal 28/05/2008 variazione di classamento (n. 11599.1/2008) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; ristrutturazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416891 in atti dal 28/05/2007 ristrutturazione (n. 10966.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita Lit.5.952;

- Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 396 sub.22, Via Costantino Saverio n° 34, C/1, mq 64, classe 3, con rendita catastale di Euro 1.880,73, piano terra; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; variazione nel classamento del 28/05/2008 protocollo n. ba0291746 in atti dal 28/05/2008 variazione di classamento (n.11599.1/2008) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub. 22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; variazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416898 in atti dal 28/05/2007 sost. planimetria, rett. consistenza (n. 10967.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; Bari, NCEU Fgl. 25 p.lla 396 sub.3 SOPPRESSO; variazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416898 in atti dal 28/05/2007 sost. planimetria, rett. consistenza (n. 10967.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub.3 viene soppresso; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.lla 396 sub. 3 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di



Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, C.F.

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.22, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 64; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 396 sub.3.

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

Unità negoziale 1.

Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 - negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Unità negoziale 1.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,

2. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,

3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 ,

4. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 ,

5. Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà

Unità negoziale 2.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°,



2. Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà.

Unità negoziale 3.

Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28, magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58 .

Quote di proprietà:

Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 4.

Bari NCT fgl.101 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà,

1/2 di nuda proprietà.

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

• Bari rp 904 rg 985 del 13-01-1981, **atto tra vivi, compravendita, atto del 25-12-1980** notaio Diego Labriola di Bari. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,
piena proprietà,

1/11 di

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,
piena proprietà,

1/11 di

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà.

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4311 rg 36779 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 15.493,70 Euro, importo capitale 10.845,59 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 40758 rp 4835 del 19-11-1992 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;



• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(....)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(....)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di

piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, **atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(....)

Quote di proprietà:

Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

Vedi per intero certificazione notarile)

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Bari:

- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, magazzino, mq. 155.
- Bari, NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, magazzino, mq. 58.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:



• Bari, NCEU Fgl. 25 p.la 396 sub.1, Via Costantino Saverio n° 28, C/1, mq 155, classe 2, con rendita catastale di Euro 3.914,48, piano terra; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; variazione nel classamento del 28/05/2008 protocollo n. ba0291746 in atti dal 28/05/2008 variazione di classamento (n. 11599.1/2008) l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; ristrutturazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416891 in atti dal 28/05/2007 ristrutturazione (n. 10966.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 3.914,48; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.1 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 28, c/1 - negozio e bottega, rendita Lit.5.952;

• Bari, NCEU Fgl. 25 p.la 396 sub.22, Via Costantino Saverio n° 34, C/1, mq 64, classe 3, con rendita catastale di Euro 1.880,73, piano terra; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; variazione nel classamento del 28/05/2008 protocollo n. ba0291746 in atti dal 28/05/2008 variazione di classamento (n.11599.1/2008) l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub. 22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; variazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416898 in atti dal 28/05/2007 sost. planimetria, rett. consistenza (n. 10967.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.22 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.880,73; Bari, NCEU Fgl. 25 p.la 396 sub.3 SOPPRESSO; variazione del 28/05/2007 protocollo n. ba0416898 in atti dal 28/05/2007 sost. planimetria, rett. consistenza (n. 10967.1/2007) l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.3 viene soppresso; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub. 3 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.704,41; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 25 p.la 396 sub.3 risulta variato in Via Costantino Saverio n° 34, c/1 - negozio e bottega, rendita Lit. 2.668.

COSI' INTESTATI:

Quota di 1/1 di piena proprietà.

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 25.06.2019
- iscrizioni alla data del 25.06.2019

Quota di 1/1 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

• Bari rp 904 rg 985 del 13-01-1981, atto tra vivi, compravendita, atto del 25-12-1980 notaio Diego Labriola di Bari. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.la 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.la 396 sub.3, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,
1/11 di piena proprietà,

1/11 di



piena proprietà, 1/11 di piena proprietà,
1/11 di piena proprietà,
1/11 di piena proprietà,
1/11 di piena proprietà,
1/11 di piena proprietà, P 1/11 di
piena proprietà, 1/11 di piena proprietà,
1/11 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità:

GRAVAMI

- Bari rp 4311 rg 36779 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 15.493,70 Euro, importo capitale 10.845,59 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 40758 rp 4835 del 19-11-1992 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

Unità negoziale 1.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.22, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 64; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 396 sub.3.

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

- Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

Unità negoziale 1.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.22, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e bottega, mq. 64; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.25 p.lla 396 sub.3.

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

- Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.



Unità negoziale 1.

Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO, c/1 - negozio e bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

Unità negoziale 1.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1144 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,

2. Bari NCEU fgl. 25 p.lla 1144 sub.11, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 2,5; posto al piano 4°,

3. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1145 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 492, cantina, mq. 110, vani 2 ,

4. Bari NCEU fgl.25 p.lla 673 sub.9, VIA INDIPENDENZA n° 71, cantina, mq. 65 ,

5. Bari NCEU fgl.25 p.lla 677 sub.14, VIA NICOLAI n° 399, cantina, vani 3 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà

Unità negoziale 2.

1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 1372 sub.10, VIA DANTE ALIGHIERI n° 461, appartamento, vani 3,5; posto al piano 5°,

2. Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 235 sub.2, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B C, villa, Grumo Appula NCEU fgl.73A p.lla 237, C.DA RISECA VILLAGGIO QUADRIFOGL. n° 42/B.C, villa.

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà.

Unità negoziale 3.

Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 28, magazzino, mq. 155, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA SAVERIO COSTANTINO n° 34, magazzino, mq. 58 .

Quote di proprietà:

Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà, A

1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 4.

Bari NCT fgl.101 p.lla 99, terreno Are 18 Ca 42 .

Quote di proprietà: Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/2 di nuda proprietà,

1/2 di nuda proprietà.

IN CONCLUSIONE SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- riguardo la provenienze nel ventennio posteriore dell'immobile pignorato:

• Bari rp 904 rg 985 del 13-01-1981, **atto tra vivi, compravendita, atto del 25-12-1980** notaio Diego Labriola di Bari. Unità negoziale 1. Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.1, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 28, c/1 - negozio e bottega, mq. 155; posto al piano terreno, Bari NCEU fgl.25 p.lla 396 sub.3, VIA COSTANTINO SAVERIO n° 34, c/1 - negozio e



bottega, mq. 58; posto al piano terreno. Quote di proprietà:

di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,
piena proprietà,

1/11 di

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,

a Bari il 27-06-1923 1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà,

piena proprietà,

1/11 di

1/11 di piena proprietà,

1/11 di piena proprietà.

- riguardo le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato:

• Bari rp 4311 rg 36779 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 15.493,70 Euro, importo capitale 10.845,59 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 40758 rp 4835 del 19-11-1992 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

(...)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, C.F.

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 4310 rg 36778 del 27-09-2012, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, atto giudiziario numero 6098 del 09-09-1992 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, **importo totale 41.316,55 Euro, importo capitale 25.936,46 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 35288 rp 4228 del 05-10-1992 ipoteca giudiziaria.

(...)

Quote di proprietà: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (favore) sede di Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Bari Str. Vallisa N.7 C/o Avv. Carlo Volpe), 1/1 di piena proprietà, C.F.

1/1 di piena proprietà;

• Bari rp 2848 rg 17692 del 27-04-2009, **ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, atto pubblico notarile numero 209120 del 05-05-1989 notaio Diego Labriola di Bari C.F. LBRDGI28L08A662X, **importo totale 633.176,16 Euro, importo capitale 316.588,10 Euro**, in rinnovo; atto di riferimento: Bari Isc rg 18693 rp 1693 del 09-05-1989.

(...)

Quote di proprietà: Castello Finance s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 04555440967 (domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone 181), 1/1 di piena proprietà, 1/1 di

piena proprietà;

• Bari rp 11958 rg 16584 del 20-04-2002, **atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1583/2002 del 05-04-2002 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Bari C.F. 93123580727.

(...)

Quote di proprietà:



Banca Antoniana Popolare Veneta (favore) sede di Padova C.F. 02691680280 1/1 di piena proprietà,
1/1 di piena proprietà.

(Vedi per intero certificazione notarile)



CONCLUSIONI

Ritenendo di aver fornito il massimo impegno e obiettività nella redazione della presente perizia nell'esclusivo interesse della Giustizia, il CTU, precisando che procederà ad aggiornare la presente perizia riguardo la legittimità urbanistica e edilizia degli immobili oggetto del pignoramento sulla base delle informazioni che verranno fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, resta a disposizione del Giudice dr.ssa Laura FAZIO e delle parti per fornire gli eventuali chiarimenti e l'ausilio tecnico che si riterranno utili.

Bari, lì 6 maggio 2021

Con osservanza
ctu arch. Nicola Bagnato



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA
IN DANNO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°179/2002 R. GEN. ESEC.

G.E. Dr.ssa Marisa ATTOLINO

AGGIORNAMENTO LEGITTIMITÀ URBANISTICA/EDILIZIA

R E L A Z I O N E PARTE I°

30 settembre 2022

INDICE

Proprietà :

1. piena proprietà dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 10 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 11);
2. piena proprietà dell'appartamento in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 11 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 10);
3. piena proprietà di n. 2 vani cantinati in Bari alla via Dante Alighieri n. 492, di mq 110, in catasto foglio 25, particella 1145, sub 10;
4. piena proprietà di 1 vano cantinato in Bari alla via Indipendenza n. 71, di mq 65, in catasto al foglio 25, particella 673, sub 9;
5. piena proprietà di n. 3 vani cantinati in Bari alla via Nicolai n. 399, in catasto a foglio 25, particella 677, sub 14;

C. T. U. Arch. NICOLA BAGNATO



ANTEFATTO

Nell'udienza del 5 giugno 2006 lo scrivente CTU prestava giuramento per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BANCA ANTONIANA VENETA contro

B _____ e gli veniva consegnato l'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05.04.2002 sui seguenti immobili:

di proprietà di _____ :

1. piena proprietà dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 10 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 11);
2. piena proprietà dell'appartamento in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 11 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 10);
3. piena proprietà di n. 2 vani cantinati in Bari alla via Dante Alighieri n. 492, di mq 110, in catasto foglio 25, particella 1145, sub 10;
4. piena proprietà di 1 vano cantinato in Bari alla via Indipendenza n. 71, di mq 65, in catasto al foglio 25, particella 673, sub 9;
5. piena proprietà di n. 3 vani cantinati in Bari alla via Nicolai n. 399, in catasto a foglio 25, particella 677, sub 14;
6. diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 5°, di 3 vani ed accessori, in catasto al foglio 25, particella 1372, sub 10;
7. diritti di comproprietà pari a 1/2 della porzione della villa trifamiliare detta 42/B-C in Grumo alla Contrada Risecca, nel complesso edilizio "Villaggio Quadrifoglio", composta di 3 vani e accessori, in catasto foglio 7/3A, particella 235 sub 2 e particella 237;
8. diritti di comproprietà pari a 1/2 della nuda proprietà della zona di terreno in Bari alla via Albero della Battaglia (ora prol. via Cassala) di mq 1.842, incluse costruzioni ivi edificate, in catasto al foglio 101 particella 99;

di proprietà del sig.

9. piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 28, al piano terra, di mq 155, in catasto al foglio 25, particella 396, sub 1;
10. piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 34, al piano terra di mq 58 con cortile retrostante, in catasto foglio 25, particella 396, sub 3;

In data 22 gennaio 2007 il CTU iniziava i sopralluoghi presso gli immobili da periziare, e in data 8 novembre 2007, terminate le operazioni peritali, depositava la perizia tecnica in cancelleria.

Trascorsi circa 12 anni dal deposito della perizia, nell'udienza del 18 aprile 2019 il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Assunta NAPOLIELLO "*Vista la relazione di stima recuperata dall'avv. Perilli datata 2007, vista la necessità di ricostruire la documentazione ipocatastale, dispone l'integrazione della CTU con la stima aggiornata dei valori dei singoli beni oggetto di esecuzione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale a mezzo del medesimo CTU. Rinvia all'udienza del 3 ottobre 2019 per ogni determinazione circa il prosieguo della Procedura*".

In data 10/09/2019 il procedente ha depositato la Relazione Notarile sugli immobili pignorati, redatta dal Notaio dott. Gigino ROLLO, Notaio in Novoli.



Sulla base delle ulteriori disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, in risposta alle richieste del CTU, riguardanti la necessità di procedere all'accesso agli immobili per verificarne lo stato dei luoghi all'attualità, al fine di un corretto aggiornamento della stima, e a seguito dell'allentamento degli obblighi di divieto di circolazione per l'emergenza coronavirus, il CTU ha potuto procedere all'accesso degli immobili e poter redigere la presente perizia, in aggiornamento della perizia depositata in data 8 novembre 2007.

A causa del perdurare del tempo d'attesa per le richieste di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari riguardanti il reperimento di pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati, ai fini della verifica della legittimità urbanistico/edilizia, lungaggini dovute principalmente alle restrizioni per il Covid19 che impedivano praticamente l'accesso agli archivi, procedeva a depositare la perizia in data 6/5/2021, riservandosi di integrare la perizia quando fossero giunte notizie.

Considerato il protrarsi dell'attesa, il CTU presentava al Comune di Bari nuova richiesta del 16/12/2021 e successivamente, contattato telefonicamente dai tecnici dell'ufficio, si recava più volte presso l'ufficio tecnico per prendere visione della varia documentazione reperita presso l'archivio storico e selezionare quella attinente l'immobile pignorato, di seguito riportata, da cui discende il presente aggiornamento.

Tuttavia, a seguito della notevole mole di documentazione reperita, dopo lunga ed attenta valutazione il CTU ha potuto constatare che non tutta la documentazione era attinente quella richiesta, anche se a una prima lettura, essendo quasi tutti documenti manoscritti della prima metà del '900, facilmente si poteva equivocare, come in effetti il CTU ha potuto verificare, richiedendo pertanto altri appuntamenti presso l'Ufficio Tecnico per l'ulteriore ricerca della documentazione.

A seguito del reperimento recente della documentazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari il CTU ha proceduto ad aggiornare la perizia con i dati sulla legittimità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, con i relativi costi per le regolarizzazioni delle difformità rilevate, aggiornando pertanto il valore degli immobili da vendere all'asta.

Il CTU precisa altresì che il potenziale aggiudicatario dovrà verificare la consistenza delle quote non corrisposte nei confronti del Condominio dei rispettivi immobili pignorati alla data dell'asta.



PERIZIA IMMOBILI 1 E 2 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritto di proprietà 1/1 di 2 unità immobiliari A/3 comunicanti in Bari alla via Dante Alighieri n. 461 piano 4°.

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di pignoramento del 05.04.2002 ai nn. 1 e 2 sono riportati i seguenti immobili di proprietà di _____ :

1. piena proprietà dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 10 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 11);
2. piena proprietà dell'appartamento in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 4°, di 2 vani e accessori, in catasto al foglio 25, particella 1144 sub 11 (nota CTU: in realtà il numero civico è 496 come riportato sia sul portone che in catasto, inoltre tale unità immobiliare è unita alla confinante unità immobiliare particella 1144 sub 10).

N.B. Il CTU nel corso del sopralluogo ha constatato che le 2 unità immobiliari pignorate sono in realtà comunicanti e costituiscono una unica abitazione, pertanto sono state così trattate.

2. BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di 2 unità immobiliari attigue in Bari alla via Dante Alighieri 496 al piano 4° senza ascensore, porzione di fabbricato edificato nel 1950, con affaccio esterno sulla via Dante ed affaccio su corte interna, di superficie catastale totale mq 74, attualmente comunicanti e formanti una unica abitazione. Il fabbricato di è stato costruito agli inizi degli anni '50, il prospetto presenta finiture modeste ma decorose, lo stato di conservazione è mediocre risulta notevolmente ingrigito dallo smog.

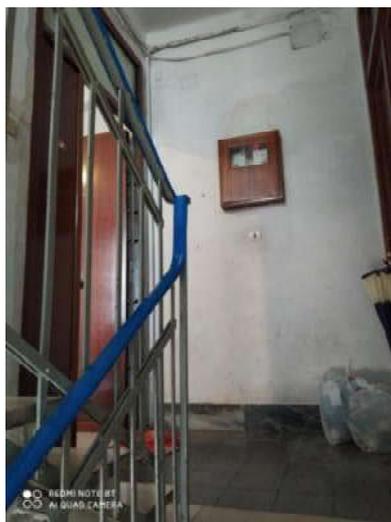
L'abitazione risulta composta da: ingresso-soggiorno-cucina; bagno 1; salone; letto matrimoniale 1; letto 2; bagno 2; balcone su via Dante

L'abitazione si presenta abbastanza luminosa per il doppio affaccio sia sulla via Dante che all'interno, le finiture sono di tipo medio e condizioni generali di conservazione discrete/mediocri.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico/fognario, non è presente impianto termico.



Vista del fabbricato alla via Dante n. 461



Rampa scala condominiale





Vista del salotto con affaccio sulla via Dante



Vista della cucina con il bagno con affaccio su cortile interno



Bagni



3. REGOLARITÀ CATASTALE

Le 2 unità immobiliari attigue sono così individuate catastalmente:

1. Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1144 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico) – Classe: 4 – Consistenza: 3 vani – Superficie Catastale: Totale 37 mq Totale escluso aree scoperte 36 mq – Rendita: Euro 426,08 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 496 Piano 4 – Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata il 24/02/1951

2. Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1144 – Sub: 11 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico) - Classe: 4 – Consistenza: 3 vani – Superficie Catastale: Totale 37 mq Totale escluso aree scoperte 36 mq – Rendita: Euro 426,08 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 496 Piano 4 – Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

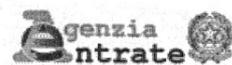
Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata il 24/02/1951

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Intestazione degli immobili indicati al n. 3

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07

Segue

Visura n.: T295508 Pag: 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/56
2			(1) Proprieta' per 10/210
3			(1) Proprieta' per 1/14 bene personale
4			(1) Proprieta' per 15/210
5			(1) Proprieta' per 1/14 bene personale
6			(1) Proprieta' per 5/210
7			(1) Proprieta' per 5/210
8			(1) Proprieta' per 5/210
9			(1) Proprieta' per 5/210
10			(1) Proprieta' per 30/210
11			(1) Proprieta' per 30/210
12			(1) Proprieta' per 30/210
13			(1) Proprieta' per 1/7 in regime di separazione dei beni
14			(1) Proprieta' per 30/210
			(1) Proprieta' per 15/210

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2017 protocollo n. BA0000838 in atti dal 09/01/2018 Registrazione: US Sede: BARI Volume: 9990 n: 6927 del 28/12/2017 SUCC. IN MORTE DI LADISA GIOVANNI (n. 654.1/2018)

4. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	1144	10	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m ² Totale escluse aree scoperte**: 36 m ²	Euro 426,08	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		25	1144	11	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m ² Totale escluse aree scoperte**: 36 m ²	Euro 426,08 L. 825.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		25	1145	10	2		A/5	6	2 vani		L. 300.000	S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

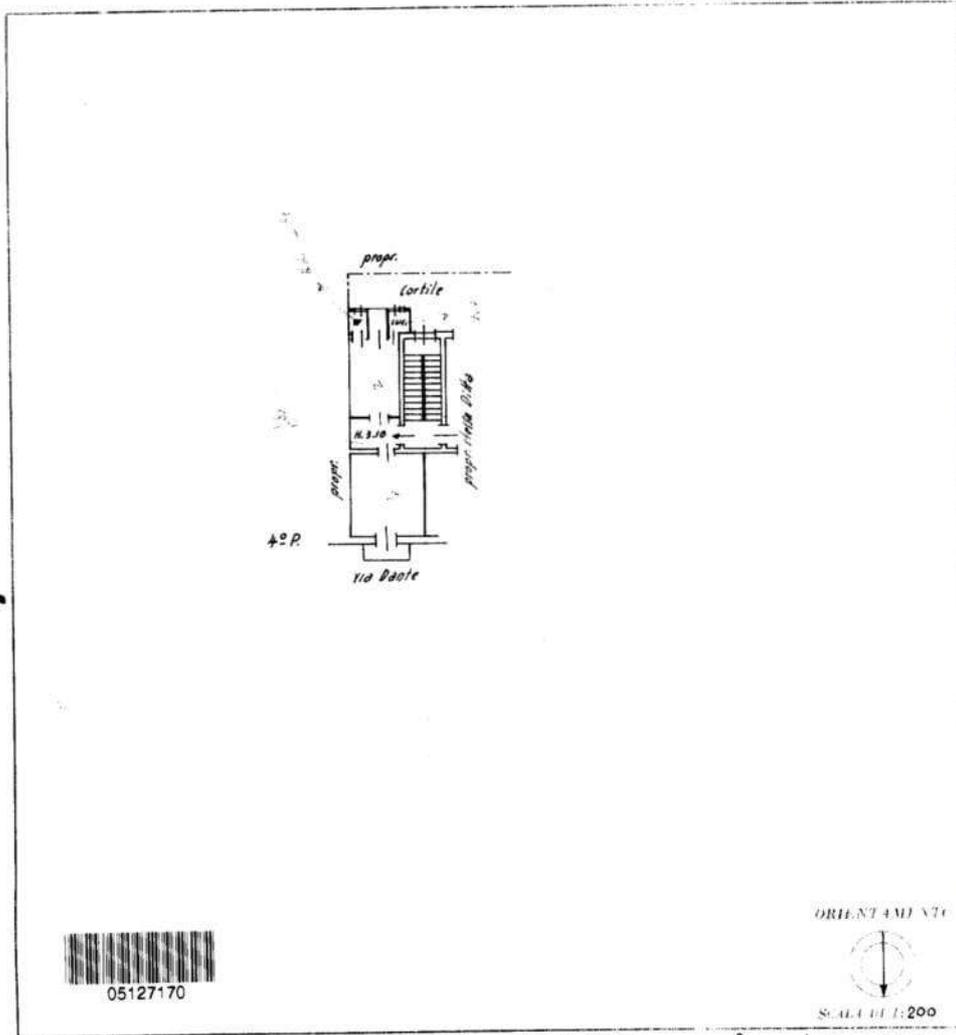
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T70 - Richiedente: BGNL53E07A662T



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Bari** via **Dante 496**
Ditte
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Erariale** di **Bari**



05127170

ORIENTAMENTO



Scala 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	31235

Geom. Antonio Bottalico
Geom.
Bari
22-2-1951

Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T70 - Richiedente: BGNL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X359) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di BARI (A662) - < Foglio: 25 - Particella: 1144 - Subalterno: 10 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4;

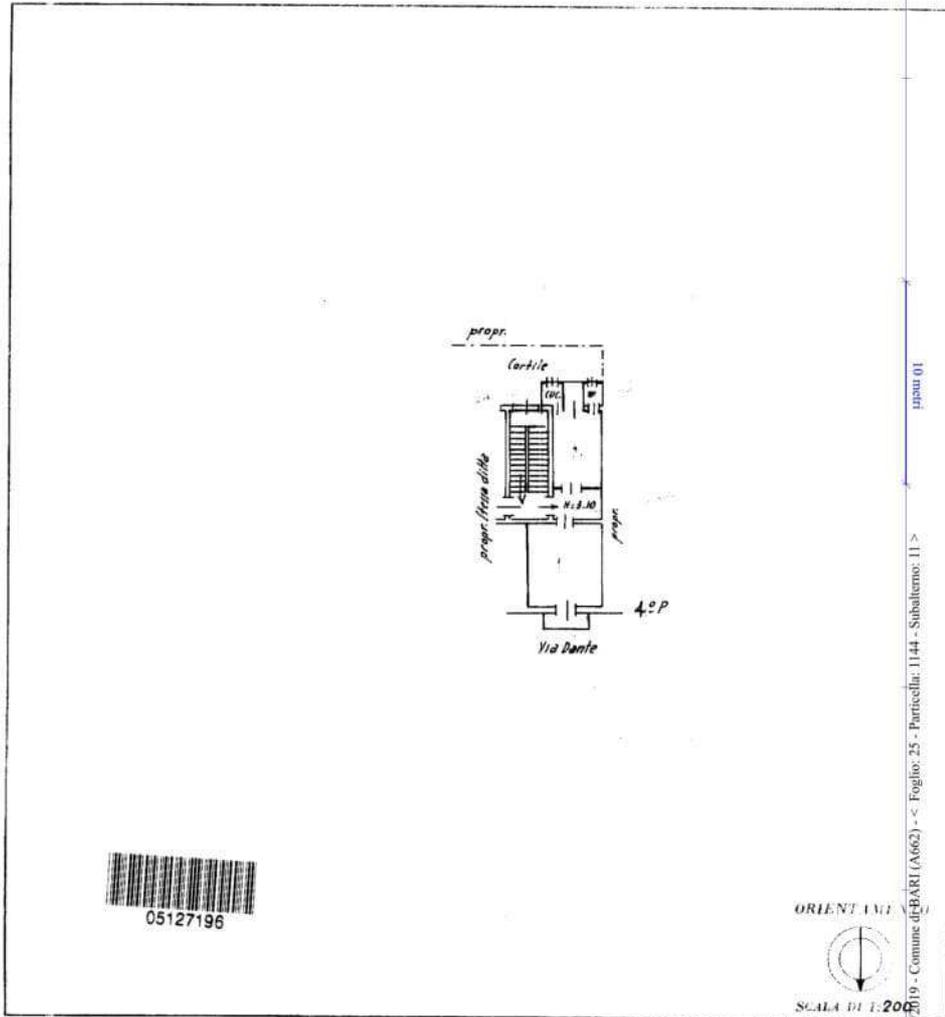


Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T71 - Richiedente: BGNCL53E07A662T



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bari via Dante 496
 Ditta
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico braviale di Prati



ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

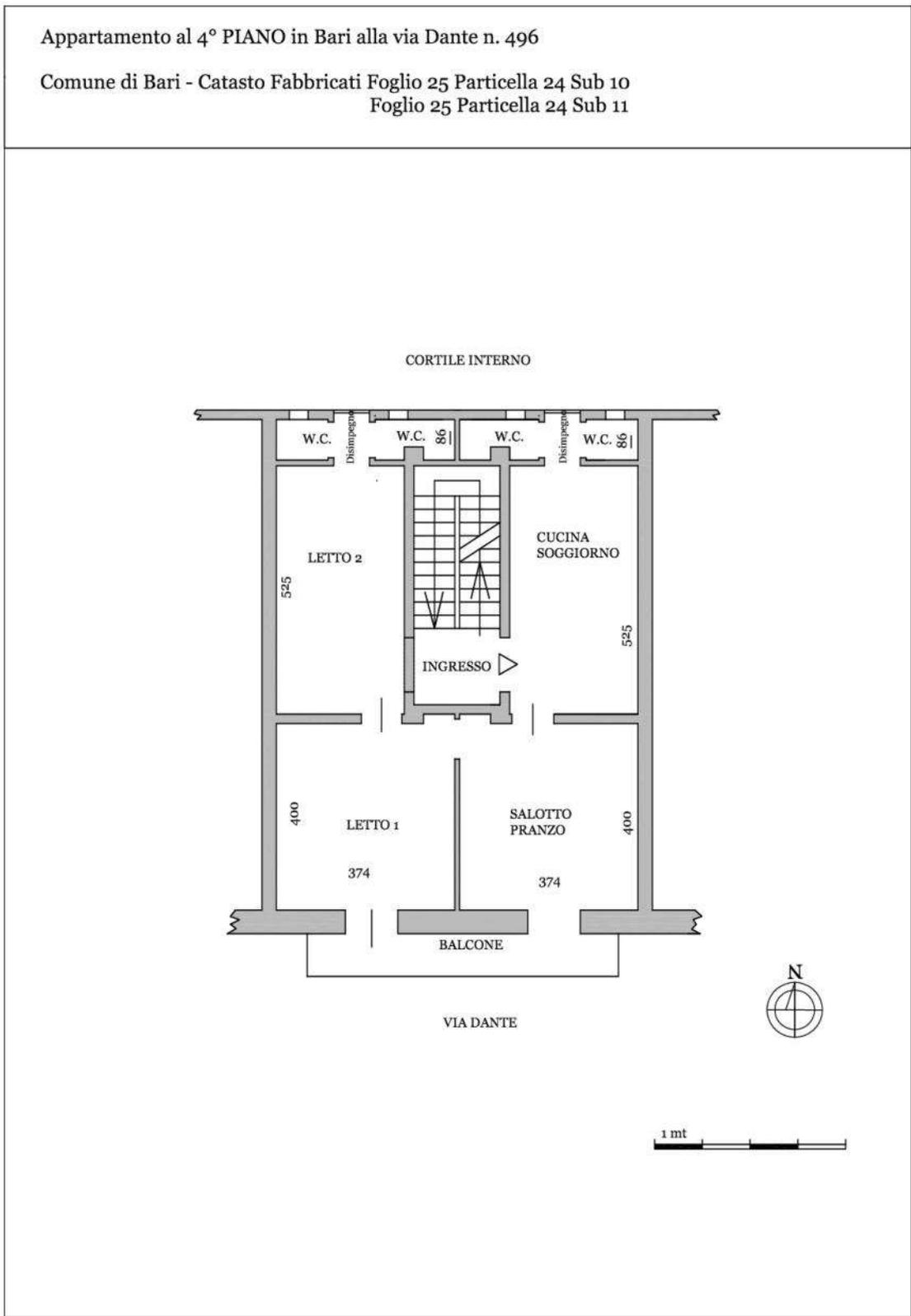
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
D.P.T. PROT. No. <u>20735</u>	Computato da <u>Geom. Antonio Bonifazi</u> In data <u>22-2-1951</u> del Comune di <u>Bari</u> Dec. <u>0</u>

Data presentazione: 24/02/1951 - Data: 30/07/2019 - n. T71 - Richiedente: BGNCL53E07A662T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X359) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Comune di BARI (A662) - c. Foglio: 25 - Particella: 1144 - Subalterno: 11 >
 VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano 4°



RILIEVO DEL CTU SITUAZIONE DI FATTO



DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

Riguardo le visure catastali relative alle 2 unità immobiliari attigue il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

1. le 2 unità immobiliari indicate catastalmente come separate e indipendenti sono di fatto fuse, formando una unica abitazione;
2. rispetto quanto riportato nelle rispettive planimetrie catastali il CTU ha verificato alcune modifiche interne, le quali hanno causato certamente un aumento della superficie catastale riportata.

Planimetrie catastali

Sulla base del confronto tra le planimetrie catastali presentate in data 24.02.1951, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. le 2 unità immobiliari sono riportate nelle planimetrie catastali come 2 unità immobiliari indipendenti, ma sulla base dei sopralluoghi si è verificato che in realtà sono fuse e formano una unica abitazione in quanto esiste una porta di comunicazione fra loro, dispongono di un bagno ciascuna e di una unica cucina;
2. il muro di divisione della cucina presente in una delle unità immobiliare è stato eliminato;
3. ciascuna delle 2 unità disponevano di un piccolo vano cucina e un piccolo vano wc, separati da un balconcino che si affacciava sul cortile interno, successivamente i balconcini sono stati chiusi creando delle verande e spostando al loro interno gli accessi ai 2 piccoli vani trasformati in bagno, mentre è stata realizzata una unica ampia cucina in un vano di una delle unità;
4. Le planimetrie catastali non sono conformi alle variazioni interne rilevate e nell'intestazione della proprietà, sono invece conformi al progetto approvato.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

La procedura di regolarizzazione delle difformità catastali e i relativi costi sono trattati alla conclusione del capitolo alle regolarizzazioni.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

4.1 DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

A seguito dei nuovi accessi è stata reperita la seguente documentazione:

1. Parere favorevole del 28 gennaio 1950 della Commissione Edilizia comunale al progetto di costruzione dello stabile di proprietà del signor _____ in via Dante Alighieri nei pressi di via Indipendenza, seguito dall'ing. Tiberini, "purché vengano rigorosamente rispettati lo schema architettonico e il colore della casa attigua e sia evitato ogni accenno di zona neutro.
2. tavole progetto approvato, in cui si riconoscono la sagoma e le caratteristiche architettoniche fedelmente rispettate nella costruzione del fabbricato. anche per quanto riguarda in generale la suddivisione degli appartamenti.

Sulla base del reperimento del progetto approvato per la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate in esame fanno parte, rilevato altresì che il fabbricato è stato costruito in conformità delle tavole del progetto approvato, si evince che il fabbricato sia stato costruito legittimamente in conformità delle normative edilizie all'epoca vigenti.



ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto,

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

4.2 DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione della distribuzione degli spazi interni delle 2 unità immobiliari in esame, risultano le seguenti difformità:

1. le 2 unità immobiliari riportate ai nn. 1 e 2 dell'atto di pignoramento sono riportate nel progetto approvato come 2 unità immobiliari indipendenti, (come nelle planimetrie catastali), mentre sulla base dei sopralluoghi si è verificato che in realtà sono fuse e formano una unica abitazione in quanto esiste una porta di comunicazione fra loro, dispongono di un bagno ciascuna e di una unica cucina;
2. il muro di divisione della cucina presente in una delle unità immobiliare è stato eliminato;
3. ciascuna delle 2 unità disponevano di un piccolo vano cucina e un piccolo vano wc, separati da un balconcino che si affacciava sul cortile interno, successivamente i balconcini sono stati chiusi creando delle verande e spostando al loro interno gli accessi ai 2 piccoli vani trasformati in bagno, pertanto è stato realizzato un aumento di cubatura, se pur minimo.
- 4) le planimetrie catastali sono conformi al progetto e pertanto non sono conformi alle variazioni rilevate e nell'intestazione della proprietà.

4.3 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Per gli interventi di edilizia riscontrati, considerato che non sono stati reperiti, a seguito degli accessi richiesti agli atti degli uffici edilizia privata e condoni del Comune di Bari, non risulta presentata alcuna istanza di titolo autorizzativo e condono, pertanto, nell'ipotesi che gli immobili pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, tenendo presente che:

1. le ragioni di credito per cui si procede o interviene sono anteriori al 2 ottobre 2003 (3° condono);
2. la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31 marzo 2003 (3° condono);
3. la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e allegata tabella (1° condono);
4. che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
5. gli immobili pignorati sono stati edificati in data anteriore al 2 settembre 1967, come risulta dalle planimetrie catastali depositate in data 24/02/1951;

in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, l'aggiudicatario, per la



legittimazione degli abusi rilevati nell'immobile pignorato, potrà presentare autonomamente le istanze di condono edilizio nei termini e con le modalità previste dalla legge più avanti trattate.

Di seguito sono trattate le pratiche da presentare presso il Comune di Bari nei termini sopra descritti, oltre le altre pratiche riguardanti la presentazione di CILA in sanatoria e presso il Catasto per la regolarizzazione catastale.

5. REGOLARIZZAZIONI

Immobile:

BARI via Dante Alighieri, n. 496 (4° piano)

Pratica n. 1 (CONDONO EDILIZIO 2003 (legge n. 326/2003))

Tipologia abuso: Opere in difformità e non conformi a norme PRG,
rappresentate dall' ampliamento del balcone interno

Superficie da condonare: (Su) $7,60 \times 0,86 - 2(1,15 \times 0,86) = \text{mq. } 4,56$

a) Oblazione (allo Stato)		
b) Oblazione (alla Regione)		
c) interessi legali		
d) Oneri concessori		
e) Oneri professionali		
f) Diritti segreteria comunali	Totale pratica n. 1	€ 2825,00

Pratica n. 2 (CILA " in sanatoria")

Tipologia abuso: Fusione di n. 2 uu.ii. in unica u.i.

a) Sanzione		
b) Diritti segreteria comunali		
c) Oneri professionali		
	Totale pratica n. 2	€ 1885,00

Pratica n. 3 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1.000,00
---	-------------------



Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00
--	-----------------

Totale costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 2825,00 + € 1885,00 + € 1000,00 + € 600,00 = € 6.310,00

ABITABILITÀ

Riguardo l'abitabilità, si fa presente che non è stata reperita documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità.

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato:

€ 106.084,18 valore di mercato delle 2 unità immobiliari

Al valore di mercato deve essere applicata la riduzione del 15% per cui:

€ 106.084,18 - 15.912,62 = € 90.171,55 valore di mercato ridotto del 15%

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- quote condominiali insolute a febbraio 2021: € 1.244,52 + 67,00 febbraio = **€ 1.244,52**

- i costi di regolarizzazione edilizia e catastale per complessivi **€ 6.310,00**.

Per cui il valore di mercato ridotto del 15% si devono detrarre i seguenti costi:

€ 90.171,55 - (€ 1.244,52 + € 6.310,00) = € 90.171,55 - € 7.554,52 = € 82.617,03 =

€ 82.617,03 importo da porre a base d'asta delle 2 unità immobiliari vendute insieme perché attualmente fuse in un'unica abitazione

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione, si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si precisa che:



- non è presente impianto termico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla stima.



7. DOCUMENTAZIONE REPERITA

PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDILIZIA 28 GENNAIO 1950


MUNICIPIO DI BARI

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

28 GEN. 1950

Progetto di Costruzione dello stabile
di proprietà del signor [redacted]
in via Santa Elvira n. [redacted] eseguito dall'Ing. Ziberini

Parere dell' Ufficio Tecnico

A - In relazione al piano regolatore:
[initials]

B - In relazione agli Statuti Murattiani:
[initials]

C - In relazione alle esigenze tecnico-sanitarie:

D - In relazione alle esigenze architettoniche:
parere favorevole purché vengano rigorosamente
rispettati la sicurezza e il colore e senza
alterazioni op. accluso in un ventina

Bari, Gen - 1950

L'ARCHITETTO DELLA I. SEZIONE
[signature]
Visto:
L'INGEGNERE CAPO
[signature]

[initials] a [signature]



LA COMMISSIONE EDILIZIA
Nella tornata del 28 GEN, 1950
Ha espresso PARERE FAVOREVOLE

C I T T A' D I B A R I

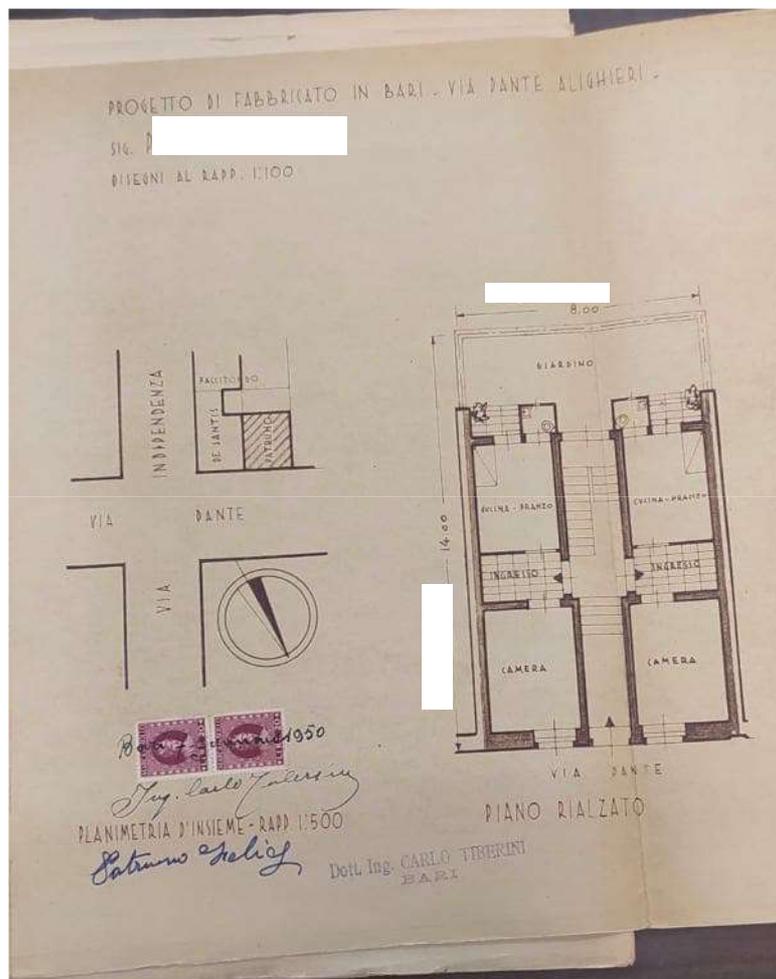
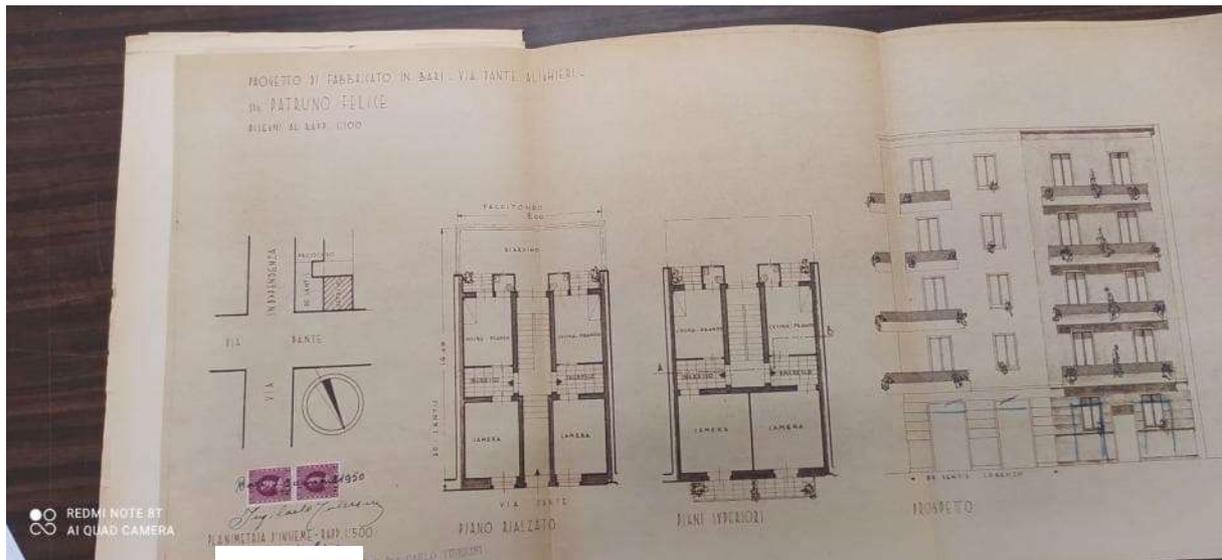
- VISTO si approva in conformità del parere espresso dalla
Commissione Edilizia nella tornata del 28-1-1950 a condi-
zione che vengano rigorosamente rispettati lo schema ar-
chitettonico e il colore della casa attigua; e sia evita-
te ogni accenza di zona neutra...

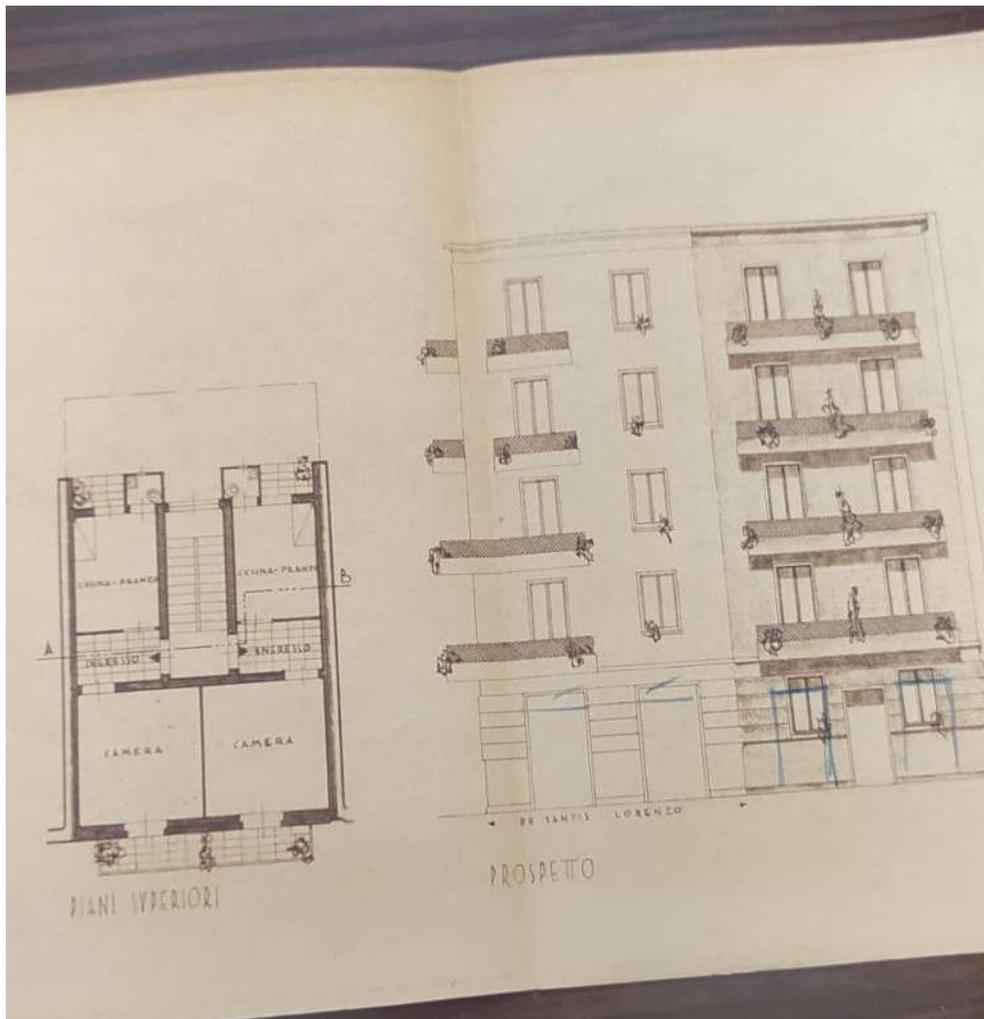
Bari 28-1-1950

IL SINDACO



TAVOLE PROGETTO APPROVATO





8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobili 1 e 2 dell'atto di pignoramento)

Immobile formato da 2 unità immobiliari comunicanti per complessivi mq 74,00 (superficie catastale totale) in Bari alla via Dante Alighieri 496 piano 4° senza ascensore, in catasto:

- Foglio 25 Particella 1144 Sub 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq
- Foglio 25 Particella 1144 Sub 11 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 37 mq - Totale escluso aree scoperte 36 mq

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si precisa che nell'atto di pignoramento le unità immobiliari 1 e 2 in esame sono descritte come indipendenti, tuttavia le 2 unità immobiliari sono comunicati mediante una porta e formano una unica abitazione.

L'abitazione è al 4° piano di un fabbricato di 4 piani, senza ascensore, edificato negli anni '50 e di aspetto decoroso, sito nel quartiere "Libertà" in zona ben dotata di attività commerciali e terziarie. L'immobile si presenta abbastanza luminoso per la doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.

Le rifiniture sono di livello medio e in sufficiente stato di conservazione.

Riguardo gli impianti, è assente l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è sottotraccia ma da rivedere e mettere a norma, l'impianto idrico e fognario è collegato alla rete urbana, non è presente l'allacciamento alla rete del gas urbano

In conclusione si osserva che l'abitazione presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione, si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è presente impianto termico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche.

€ 82.617,03 importo da porre a base d'asta delle 2 unità immobiliari vendute insieme perché attualmente fuse in un'unica abitazione

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



9. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO UNICO (immobili 1 e 2 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Dante Alighieri n. 469		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Abitazione, in catasto: Foglio 25 Particella 1144 Sub 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4 Foglio 25 Particella 1144 Sub 11 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 4	Superficie	Superficie catastale totale 74 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Medio/discreto		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in una abitazione formata catastalmente da 2 unità immobiliari, che sono state fuse in un'unica unità. L'abitazione fa parte di un fabbricato di 4 piani, edificato negli anni '50 di aspetto decoroso, sito nel quartiere "Libertà", in zona ben dotata di attività commerciali e terziarie</p> <p>L'immobile è ubicato al 4° piano senza ascensore, si presenta abbastanza luminoso per la doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente ingresso/cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.</p> <p>Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione, si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante 1 Settembre 1967, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.</p> <p>Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.</p> <p>Riguardo gli impianti si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non è presente l'impianto termico; - non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; - non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico; <p>pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche.</p>		
<p>€ 82.617,03 importo da porre a base d'asta delle 2 unità immobiliari vendute insieme perché attualmente fuse in un'unica abitazione</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p> <p>Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.</p>			



PERIZIA IMMOBILE 3 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritto di proprietà 1/1 di unità immobiliare A/5 in Bari via Dante Alighieri 492 piano seminterrato

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento del 05.04.2002 al n. 3 è riportato il seguente immobile di proprietà di _____ :

3. piena proprietà di n. 2 vani cantinati in Bari alla via Dante Alighieri n. 492, di mq 110, in catasto foglio 25, particella 1145, sub 10;

2. BREVE DESCRIZIONE

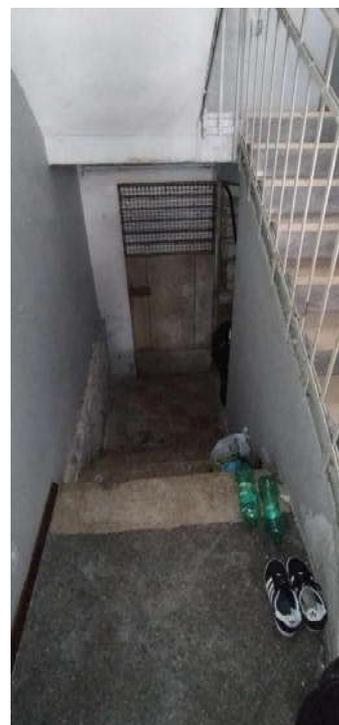
Unità immobiliare A/5 in Bari via Dante Alighieri 492 costituita da locale al piano seminterrato di fabbricato edificato anni '50, con finestre sulla via indipendenza.

Si specifica che l'unità immobiliare è individuata catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idonea per abitazione perché non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, in quanto mancano bagni, l'altezza minima è mt 2,50 come da progetto approvato, sono presenti numerosi fenomeni di umidità e infiltrazioni.

Un locale risulta addirittura allagato a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal danneggiamento dell'invaso di raccolta acque di una griglia posta sul marciapiede di via Indipendenza, con presenza di notevoli fenomeni di arrugginimento delle strutture in ferro del solaio in latero-cemento.

Il locale in esame, pur se individuato con categoria catastale A/5, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico





Locale allagato a causa di infiltrazioni



Vari ambienti del locale al piano seminterrato con vista delle finestre



Finestre del locale seminterrato sulla via Indipendenza



3. REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è così individuata al catasto:

Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- – Rendita: Euro 154,94 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 492 Piano S1 – Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: Impianto meccanografico del 30/06/1987

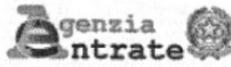
Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Si rileva che nella visura catastale alla voce Consistenza viene riportato esclusivamente: Vani 4,5, e non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio,

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq 96,60.





Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07

Segue

Visura n.: T295508 Pag: 3

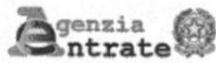
Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/56
2			(1) Proprieta' per 10/210
3			(1) Proprieta' per 1/14 bene personale
4			(1) Proprieta' per 15/210
5			(1) Proprieta' per 1/14 bene personale
6			(1) Proprieta' per 5/210
7			(1) Proprieta' per 5/210
8			(1) Proprieta' per 5/210
9			(1) Proprieta' per 5/210
10			(1) Proprieta' per 30/210
11			(1) Proprieta' per 30/210
12			(1) Proprieta' per 30/210
13			(1) Proprieta' per 1/7 in regime di separazione dei beni
14			(1) Proprieta' per 30/210
15			(1) Proprieta' per 15/210

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2017 protocollo n. BA0000838 in atti dal 09/01/2018 Registrazione: US Sede: BARI Volume: 9990 n: 6927 del 28/12/2017 SUCC. IN MORTE DI LADISA GIOVANNI (n. 654.1/2018)

4. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	1144	10	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte*: 36 m²	Euro 426,08	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		25	1144	11	2		A/3	4	3 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte*: 36 m²	Euro 426,08 L. 825.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 496 piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		25	1145	10	2		A/5	6	2 vani		Euro 154,94 L. 300.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 492 piano: S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987	



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07

Segue

Visura n.: T295508 Pag: 4

Totale: vani 8 Rendita: Euro 1.007,10

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

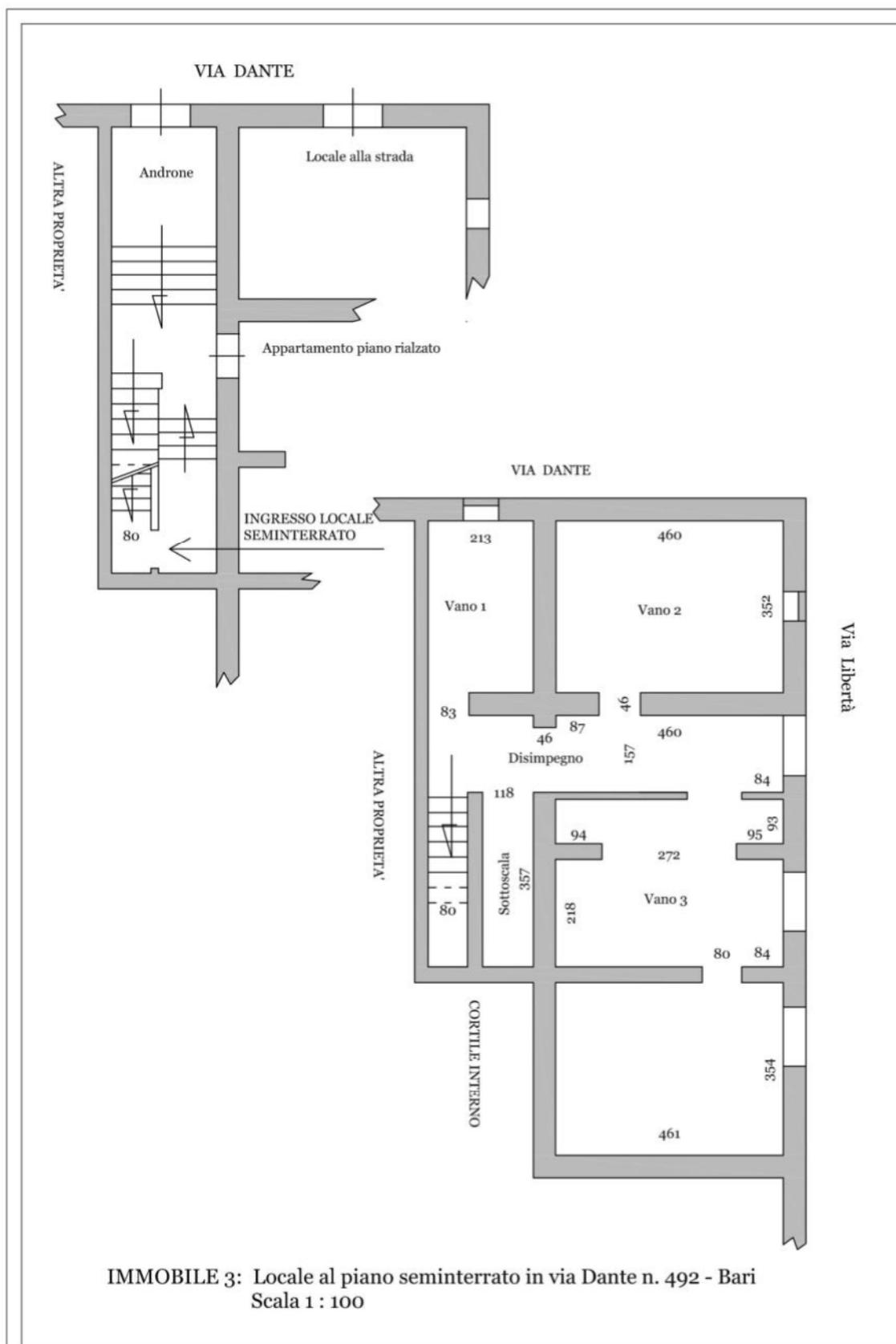
5. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	1146	9	2		A/5	8	1 vani		Euro 108,46 L. 210.000	VIA DELL' INDIPENDENZA n. 71 piano: S1; VARIAZIONE del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 VAR. RIF. ALLA MAPPA (n. 425578.1/2001)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 (n. 425578.1/2001)



DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visura catastale

I dati riportati nella visura catastale dell'immobile in esame risultano conformi alla situazione di fatto rilevata dal CTU.

Planimetrie catastali

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

La procedure di regolarizzazione delle difformità catastali e i relativi costi sono trattati alla conclusione del capitolo relativo alle regolarizzazioni.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

4.1 DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

A seguito dei nuovi accessi è stata reperita la seguente documentazione:

1. Parere favorevole del 14 settembre 1949 della Commissione Edilizia comunale al progetto di costruzione dello stabile di proprietà del signor _____ in via Dante Alighieri angolo via Indipendenza, eseguito dall'ing. Tiberini, "purché vengano eliminati i due balconi d'angolo segnati al 1° e 2° piano, limitandoli alle dimensioni degli altri. Malte idrauliche"
2. Parere favorevole del Sindaco del 14 settembre 1949 al parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale nella tornata del 14.9.1949 a condizione purché:
 - siano eliminati i risvolti ai due balconi d'angolo al 1° e 2° piano;
 - vengano adottate le malte idrauliche colorate.
3. tavole progetto approvato, in cui sono riportati piano terra e piano tipo, prospetti in cui si evidenzia che le caratteristiche architettoniche sono le medesime attualmente, e la sezione e dove si vede chiaramente la sagoma del piano interrato con l'altezza riportata mt 2,50, dove è ubicato il locale in esame.

Sulla base del reperimento del progetto approvato per la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata in esame fa parte, rilevato altresì che il fabbricato è stato costruito in conformità delle tavole del progetto approvato, si evince che il fabbricato sia stato costruito legittimamente in conformità delle normative edilizie all'epoca vigenti.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto,

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico.



4.2 DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

A seguito del reperimento delle copie progetto approvato, è presente la sezione del locale, sono è presente la pianta del locale, tuttavia, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi, considerato che le murature del locale riprendono esattamente la disposizione dei muri portanti perimetrali e del vano scala, e non ci sono tramezzature divisorie, si ritiene quindi che la disposizione delle murature del locale rispecchi l'impianto iniziale, e che pertanto non siano ravvisabili difformità dal progetto approvato, compreso l'altezza del soffitto $H = \text{mt. } 2,50$ riportata nel progetto e quindi approvata, pertanto si evince che il fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche all'epoca della costruzione vigenti.

4.3 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Non sono state rilevate difformità dal progetto approvato, sia per quanto riguarda il fabbricato che per l'unità immobiliare in esame, pertanto sia il fabbricato che l'unità immobiliare in esame risultano edificato legittimamente in conformità delle norme edilizie vigenti all'epoca.

Si fa presente l'unità immobiliare in esame, anche se individuata catastalmente con la Categoria A5/abitazioni ultrapopolari, non possiede i requisiti igienico-sanitari per poter essere destinata a abitazione, in quanto non è presente nessun tipo di impianto idrico/fognario, non son presenti bagni, sono presenti numerosi e notevoli fenomeni di umidità e infiltrazioni d'acqua piovana, si presenta pertanto ad essere utilizzato a deposito di material non deperibili a causa di umidità e infiltrazioni.

5. REGOLARIZZAZIONI

Pratica n. 1 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1000,00
---	------------------

Pratica n. 2 Redazione di APE

Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00
--	-----------------

Totale costi per la regolarizzazione:

€ 1.000,00 + € 600,00 = € 1.600,00

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto, tuttavia, come già detto in perizia, si rammenta che trattasi di immobile ante '67 non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di



fatto per quanto riguarda la mancanza dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'APE, pertanto il Giudice deve nominare tecnico abilitato, in quanto il CTU non è abilitato, per redigere l'APE per conto della procedura.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato:

€ 58.756,00 valore di mercato dell'unità immobiliare

Al valore di mercato è stato applicata la riduzione del 15% per cui:

:€ 58.756,00 – € 8.813,40 = € 49.942,60 valore di mercato ridotto del 15%

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- Quote condominiali insolute: € 1.255,21

- Regolarizzazione catastale e APE : € 1.600,00

Per cui si ottiene: € 49.942,60 – (€ 1.255,21 + € 1.600) = € 49.942,60 – 2.855,21 =

€ 47.087,39 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione, si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.



7. DOCUMENTAZIONE REPERITA

PARERE FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 14/09/1949 AL PROGETTO

14 SET 1949

B129



Alex. Sottocasa

MUNICIPIO DI BARI

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Progetto di Contrassegni dello stabile
di proprietà del signor [redacted]
in via Sante ang. Indirizzo eseguito dall'Ing. [redacted] Zibellini

Parere dell' Ufficio Tecnico

A - In relazione al piano regolatore:

B - In relazione agli Statuti Murattiani:

C - In relazione alle esigenze tecnico-sanitarie:

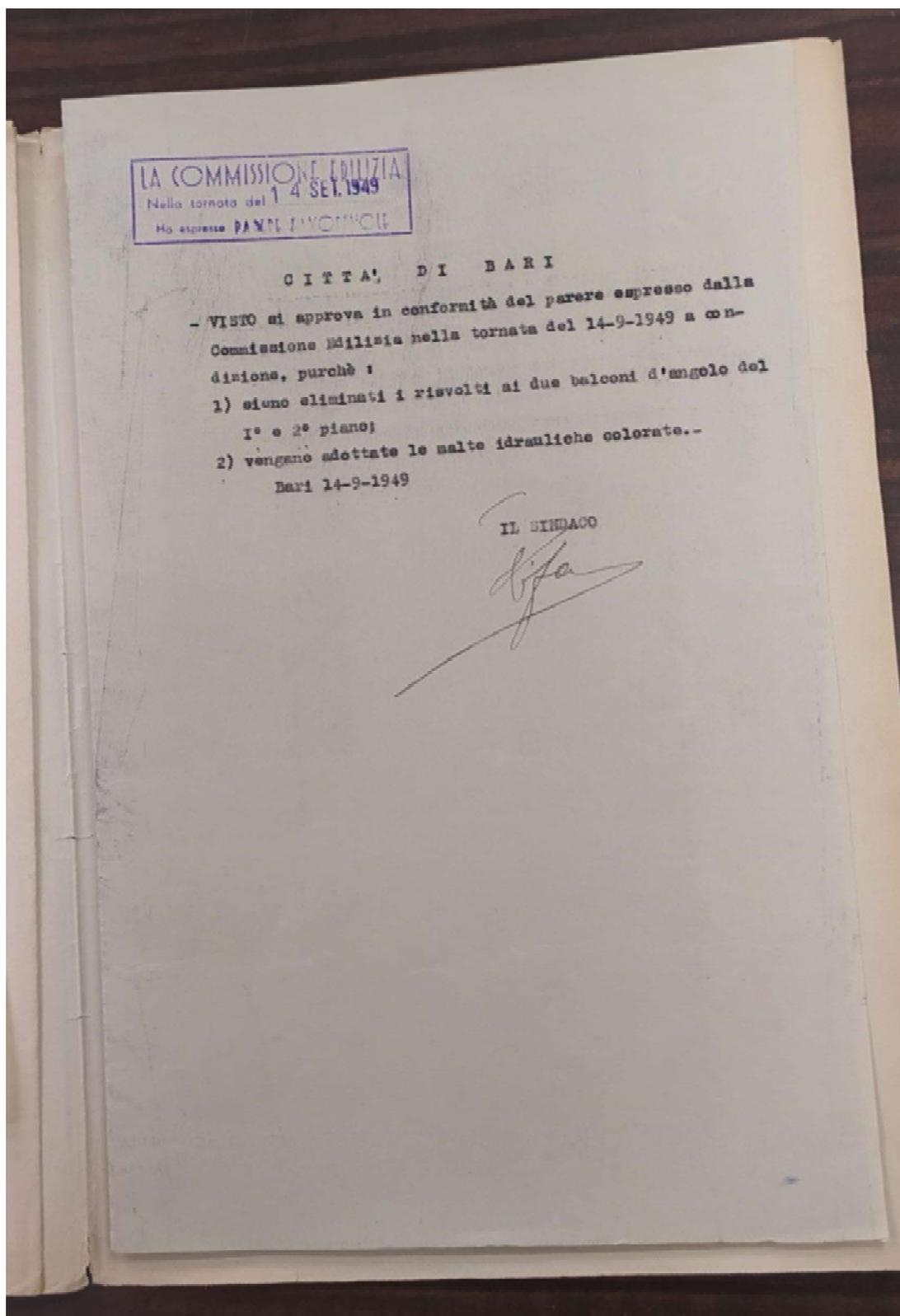
D - In relazione alle esigenze architettoniche:
parere favorevole purché vengano eliminati i tre balconi d'angolo, segnat. al 1° e 2° piano, limitati alle stesse dimensioni degli altri - malte franche

Bari, *Sett. 1949*

Li

L'ARCHITETTO DELLA I. SEZIONE
[Signature]
L'INGEGNERE CAPO
[Signature]





LA COMMISSIONE EDILIZIA
Nella tornata del 14 SET. 1949
Ha espresso PANTALEONICO

CITTA' DI BARI

- VISTO si approva in conformità del parere espresso dalla
Commissione Edilizia nella tornata del 14-9-1949 a con-
dizione, purchè :

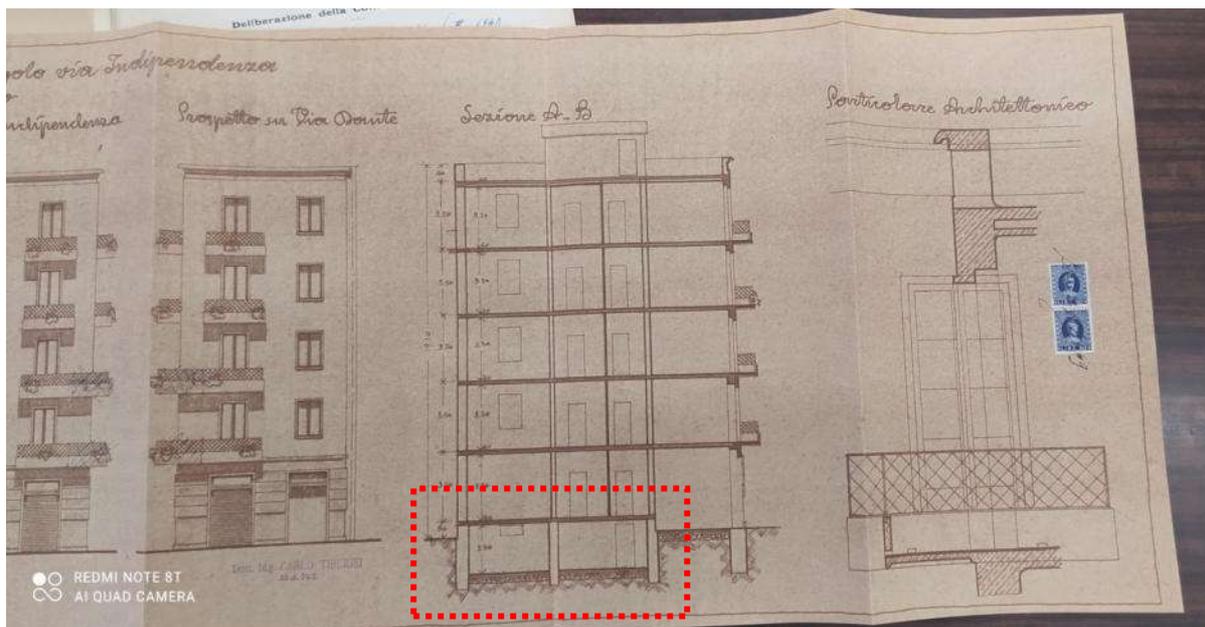
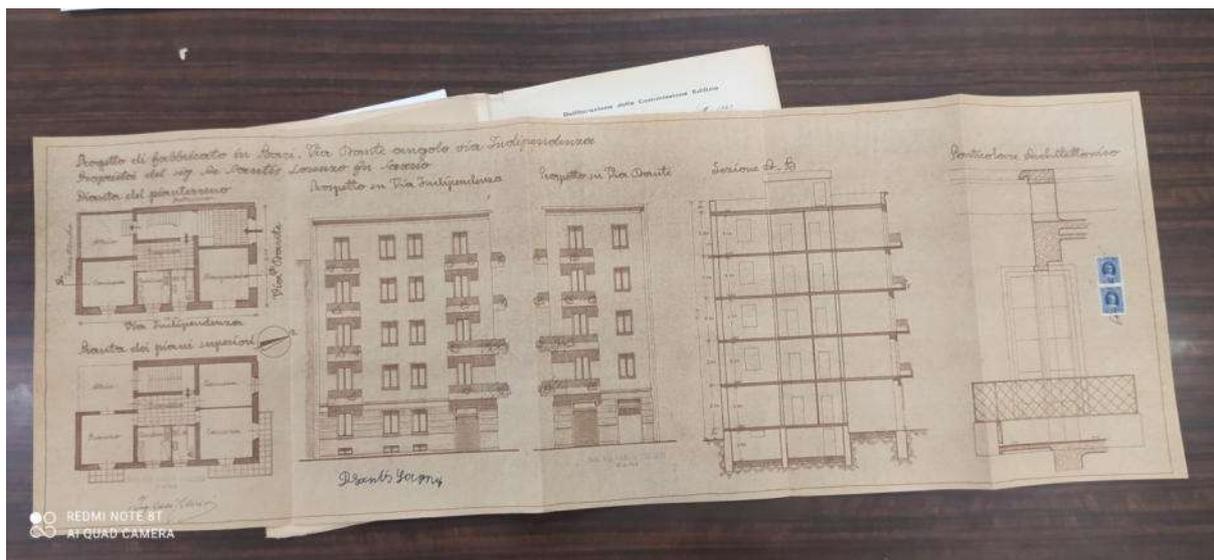
- 1) sieno eliminati i risvolti ai due balconi d'angolo del
1° e 2° piano;
- 2) vengano adottate le malte idrauliche colorate.-

Bari 14-9-1949

IL SINDACO



TAVOLE PROGETTO APPROVATO



Nella sezione del fabbricato si evidenzia il locale al piano seminterrato



8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 3 dell'atto di pignoramento)

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Locale al piano seminterrato di mq 96,60 (superficie commerciale) sito in Bari alla via Dante Alighieri 492, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B.: Il locale seminterrato è individuato catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idoneo per abitazione in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità.

Il locale è porzione di un fabbricato di 4 piani senza ascensore, edificato negli anni '50 e di aspetto decoroso, dal vano ricavato sotto la scala condominiale, mediante una porta in metallo e una scala si giunge al locale seminterrato.

Il fabbricato sorge nel semicentrale quartiere "Libertà", di Bari, in zona prevalentemente di tipo residenziale caratterizzata da elevato traffico veicolare, in zona ben dotata di attività commerciali e terziarie

Il locale è formato da 1 un piccolo vano sottoscala, un disimpegno e 3 ambienti, che prendono aria e luce da finestrelle poste in alto protette da infissi in metallo in pessime condizioni. La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo molto usurate. Gli intonaci delle pareti presentano numerosi rigonfiamenti ed estesi distacchi che mettono a nudo larghi tratti delle murature sottostanti, distacchi dovuti probabilmente a causa dell'umidità

Un ambiente si presenta completamente allagato a causa di una finestra a gola di lupo che sfocia con un griglia sul marciapiede e l'allagamento è dovuto all'acqua piovana che dal marciapiede scende dalla griglia. Si ritiene che si possa porre rimedio all'allagamento chiudendo tale griglia e impedendo così la discesa dell'acqua. Si osserva che le strutture del locale sempre allagato richiederebbero un approfondimento della loro situazione statica.

Negli disimpegno e negli altri vani presenti altre finestrelle che si affacciano direttamente sul marciapiede della via Libertà e permettono una discreta illuminazione naturale e ricambio d'aria direttamente dall'esterno. Le finestrelle sono fornite di grate in ferro. Gli accessi ai vari vani non sono forniti di porte.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico.

In conclusione si osserva che il locale presenta abbastanza ampio e agevole nella fruizione degli ambienti, presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione pessime e si ritiene adeguato per il deposito di materiali non deperibili dall'umidità.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione, si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

€ 47.087,39 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



9. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO unico (immobile 3 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Dante Alighieri n. 492 piano seminterrato		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale, in catasto: Foglio: 25 – Particella: 1145 – Sub: 10 – Categoria: A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare – Classe: 6 – Consistenza: 2 vani – Superficie Catastale: ---- –	Superficie	Superficie commerciale 96,60 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Pessimo		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in locale al piano seminterrato di mq 96,60 (superficie commerciale) sito in Bari alla via Dante Alighieri 492</p> <p>N.B.: Il locale seminterrato è individuato catastalmente come Abitazione A/5 tuttavia allo stato non risulta idoneo per abitazione in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità.</p> <p>Il locale è porzione di un fabbricato di 4 piani senza ascensore, edificato negli anni '50 e di aspetto decoroso. Dal vano ricavato sotto la scala condominiale, mediante una porta in metallo e una scala si giunge al locale seminterrato.</p> <p>Il locale è formato da 1 un piccolo vano sottoscala, un disimpegno e 3 ampi ambienti. Nel disimpegno e in un vano sono presenti finestre poste in alto che si affacciano direttamente sul marciapiede della via Libertà e finestre a gola di lupo con presa d'aria da grate sulla strada.</p> <p>Gli accessi ai vari vani non sono forniti di porte. La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo molto usurate. Gli intonaci delle pareti presentano numerosi rigonfiamenti ed estesi distacchi che mettono a nudo larghi tratti delle murature sottostanti, distacchi dovuti probabilmente a causa dell'umidità di risalita. Un ambiente si presenta parzialmente allagato a causa dell'acqua piovana che da una griglia di areazione posta sul marciapiede scende attraverso una finestra a gola di lupo. Le strutture del locale sempre allagato richiederebbero un approfondimento della loro situazione staticità.</p> <p>Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico.</p> <p>In conclusione si osserva che il locale si presenta abbastanza ampio e agevole nella fruizione degli ambienti, il livello di finiture e condizioni generali di conservazione sono pessime e si ritiene adeguato per il deposito di materiali non deperibili dall'umidità.</p> <p>Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione, si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante 1 Settembre 1967, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.</p> <p>Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né</p>		



	<p>risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.</p> <p>Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.</p>
<p>€ 47.087,39 importo dell'immobile da porre a base d'asta L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p> <p>Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta</p>	



PERIZIA IMMOBILE 4 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare A/5 in Bari alla via Indipendenza n. 71 piano seminterrato.

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05.04.2002 al n. 4 è riportato il seguente immobile di proprietà di :

6. piena proprietà di 1 vano cantinato in Bari alla via Indipendenza n. 71, di mq 65, in catasto al foglio 25, particella 673, sub 9.

2. BREVE DESCRIZIONE

Unità immobiliare A/5 in Bari alla via Indipendenza n. 71 al piano seminterrato, si fa presente che non essendo stata definita in visura catastale la superficie catastale, è stata calcolata dal CTU la superficie commerciale dell'immobile sulla base delle risultanze del rilievo, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq. 46,70.



Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico.

fa presente inoltre che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente a causa dell'altezza mt. 2,26, e perché non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, quali bagno ecc, inoltre presenta notevoli fenomeni di umidità.

Fabbricato alla via Indipendenza n. 71



Androne del portone e accesso al locale seminterrato dal vano sotto scala





3. REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è così individuata catastalmente:

Comune di Bari (codice A662) – Catasto dei Fabbricati

Foglio: 25 – Particella: 1146 – Sub: 9 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - Classe: 8 – Consistenza: 1 vani – Superficie Catastale: ---- – Rendita: Euro 108,46 – Indirizzo: Via Dell'Indipendenza 71 Piano S1 – Variazione del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 27/07/2001 VAR. RIF. ALLA MAPPA (n. 425578 1./2001).

Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti: del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 (n. 425578 1./2001).

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del



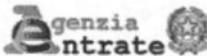
Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Si rileva che nella visura catastale alla voce Consistenza viene riportato esclusivamente: Vani 4,5, e non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq. 46,70.

VISURA CATASTALE



Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07
 Visura n.: T295508 Pag: 4

Totale: vani 8 Rendita: Euro 1.007,10

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[DATI DERIVANTI DA]						[Stampato meccanografico del 20/06/1987]		(1) Proprieta' per 1000/1000	

5. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

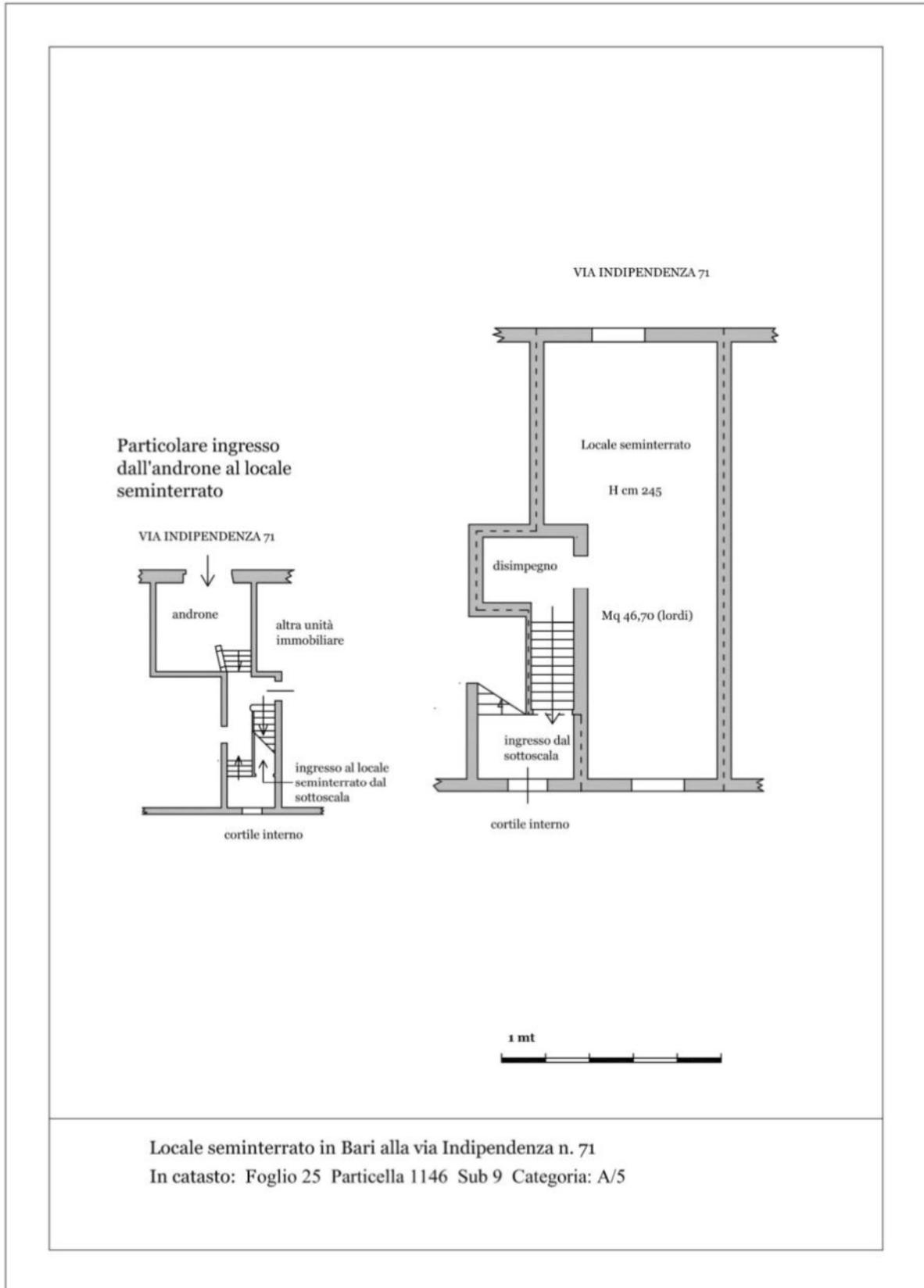
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	1146	9	2		A/5	8	1 vani		Euro 108,46 L. 210.000	VIA DELL' INDIPENDENZA n. 71 piano: 51; VARIAZIONE del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 VAR. RIF. ALLA MAPPA (n. 425578.1/2001)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[DATI DERIVANTI DA]						[del 16/07/2001 protocollo n. 435271 in atti dal 20/07/2001 (n. 425578.1/2001)]		(1) Proprieta' per 1000/1000	



RILIEVO DEL CTU SITUAZIONE DI FATTO



DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

I dati riportati in visura catastale risultano conformi alla situazione di fatto

Planimetrie catastali

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Pertanto non si può asserire se lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale, in quanto non è stata reperita, tuttavia, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi, poiché riprendono esattamente la disposizione dei muri portanti perimetrali e del vano scala, e non ci sono tramezzature divisorie, si ritiene pertanto che la disposizione delle murature del locale rispecchi l'impianto iniziale.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

La procedure di regolarizzazione delle difformità catastali e i relativi costi sono trattati alla conclusione del capitolo relativo alle regolarizzazioni.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

4.1 DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

Riguardo la regolarità urbanistica e edilizia del fabbricato di cui l'immobile è porzione, anche a seguito dei nuovi accessi non è stato reperito nessun titolo edilizio, che non vuol dire che non esista, in quanto già nel precedente accesso del CTU eseguito nel 2007 presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari riguardante il medesimo immobile, venne comunicato che non era stato reperita alcuna documentazione circa i titoli abilitativi e l'abitabilità, in quanto faceva parte della documentazione degli immobili di vecchia costruzione ricadenti nel centro Murattiano andata distrutta nell'incendio del 1991 dell'archivio del Comune di Bari, all'epoca ubicato presso il vecchio stadio di Bari.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto,

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico.

4.2 DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Poiché non è stato reperito nessun titolo edilizio riguardante la costruzione del fabbricato di l'unità immobiliare fa parte, per come meglio sopra spiegato, non è possibile determinare se siano state realizzati interventi edilizi in difformità del progetto approvato, appunto perché non reperito.



4.3 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Come sopra detto, non è stato reperito nessun titolo edilizio riguardante la costruzione del fabbricato di l'unità immobiliare fa parte, pertanto non è possibile determinare se siano state realizzati interventi edilizi in difformità del progetto approvato, tuttavia si fa presente che il fatto che non siano stati reperiti titoli abilitativi, questi non esistano, in quanto, come sopra detto, sulla base delle caratteristiche costruttive e dalla vetustà del fabbricato, si evince che è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50, inoltre che si colloca coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci, di conseguenza avendo il fabbricato rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, è da ritenersi con buon margine di attendibilità che sia stato edificato in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Inoltre c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.

Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile in esame**, si fa presente che, in base alle attuali norme edilizie, considerata l'altezza del locale di mt. 2,26, in mancanza dell'abitabilità che attesti una deroga, si ritiene che non possa essere utilizzato come abitazione ma come deposito.

5. REGOLARIZZAZIONI

Immobile:

BARI via Indipendenza n. 71 (Piano seminterrato)

Pratica n. 1 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, planimetria catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1.000,00
--	-------------------

Pratica n. 2 APE

Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00
---	-----------------

Totale costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 1.000,00 + € 600,00 = € 1.600,00

ABITABILITÀ

Riguardo l'abitabilità, si fa presente che non è stata reperita documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato



ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente anche dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato:

€ 39.545,56 valore di mercato dell'immobile

Al valore di mercato è stato poi detratto la riduzione del 15% per cui:

$€ 39.545,56 - € 5.391,83 = € 33.613,72 = € 33.613,00$ **valore di mercato ridotto del 15%**

Al valore così ottenuto devono essere detratti:

- oneri condominiali e spese legali per il recupero del credito pari a: **€ 1.234,73**

- oneri per la regolarizzazione catastale e APE: **€ 1.600,00**

che sommano = **€ 2.834,73**

da cui si ottiene:

$€ 33.613,00 - (€ 1.234,73 + € 1.600,00) = € 33.613,00 - € 3.234,73 =$

€ 30.778,27 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita, si fa presente che non è stato reperito nessun titolo edilizio riguardante la costruzione del fabbricato di l'unità immobiliare fa parte, tuttavia, si fa presente che non è detto che questi non esistano, in quanto, sulla base delle caratteristiche costruttive e dalla vetustà del fabbricato, si evince che è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50, e si colloca coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci, di conseguenza avendo il fabbricato rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, è da ritenersi con buon margine di attendibilità che sia stato edificato in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Inoltre c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al **1° settembre 1967**, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.



Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile in esame**, si fa presente che, in base alle attuali norme edilizie, considerata l'altezza del locale di mt. 2,26, in mancanza dell'abitabilità che attesti una deroga, si ritiene che non possa essere utilizzato come abitazione ma come deposito.

Si fa inoltre presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, pertanto nella vendita dell'immobile si deve anche informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima



7. DOCUMENTAZIONE REPERITA

A seguito dei nuovi accessi non è stata reperita nessuna documentazione attestante la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in esame



8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 6 dell'atto di pignoramento)

Locale al piano seminterrato di mq. 46,70 in Bari alla via Indipendenza n. 71, in catasto al Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

L'immobile costituente il lotto consiste in un locale al piano seminterrato di mq. 46,70 in Bari alla via Indipendenza n. 71, in zona semi-centrale del quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, in catasto al Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.

Si fa presente che l'immobile a causa dell'altezza mt. 2,45 non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato negli anni '50, è formato da un piano terra e 3 piani superiori, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete. Un ampio portone in alluminio immette in un androne e dal vano sottoscala si accede, conduce al locale al piano seminterrato. Il locale risulta composto dai seguenti ambienti: vano scala interna, piccolo disimpegno, vano unico.

La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti sono di fattura mediocre e presentano macchie d'umidità e distacchi in corrispondenza delle finestre, probabilmente dovuti alla infiltrazione dell'acqua piovana. I locale è illuminati da 2 finestrelle poste in alto sulle pareti, una con affaccio sulla via Indipendenza e l'altra sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico, è presente solo un empirico impianto elettrico fuori traccia e non conforme alle norme di sicurezza, costituito da alcuni cavi e portalampade vuoti.

Il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita, si fa presente che non è stato reperito nessun titolo edilizio riguardante la costruzione del fabbricato di l'unità immobiliare fa parte, tuttavia, si fa presente che non è detto che questi non esistano, in quanto, sulla base delle caratteristiche costruttive e dalla vetustà del fabbricato, si evince che è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50, e si colloca coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci, di conseguenza avendo il fabbricato rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, è da ritenersi con buon margine di attendibilità che sia stato edificato in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Inoltre c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1° **settembre 1967**, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.



Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile in esame**, si fa presente che, in base alle attuali norme edilizie, considerata l'altezza del locale di mt. 2,26, in mancanza dell'abitabilità che attesti una deroga, si ritiene che non possa essere utilizzato come abitazione ma come deposito.

Si fa inoltre presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, pertanto nella vendita dell'immobile si deve anche informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima

€ 30.378,27importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



9. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO unico (immobile 6 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via ia Indipendenza n. 71 piano seminterrato		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale al piano seminterrato in catasto: Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.	Superficie	Superficie commerciale 46,70 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Pessimo		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in un locale al piano seminterrato di mq. 46,70 in Bari alla via Indipendenza n. 71, in zona semi-centrale del quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, in catasto al Foglio 25 Particella 1146 Sub 9 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 8.</p> <p>Si fa presente che l'immobile a causa dell'altezza mt. 2,45 non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.</p> <p>Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato negli anni '50, è formato da un piano terra e 3 piani superiori, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete.</p> <p>Un ampio portone in alluminio immette in un androne e dal vano sottoscala si accede, conduce al locale al piano seminterrato.</p> <p>Il locale risulta composto dai seguenti ambienti: vano scala interna, piccolo disimpegno, vano unico.</p> <p>La pavimentazione è in mattonelle di cemento e marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti sono di fattura mediocre e presentano macchie d'umidità e distacchi in corrispondenza delle finestre, probabilmente dovuti alla infiltrazione dell'acqua piovana. I locale è illuminati da 2 finestrelle poste in alto sulle pareti, una con affaccio sulla via Indipendenza e l'altra sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.</p> <p>Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico, è presente solo un empirico impianto elettrico fuori traccia e non conforme alle norme di sicurezza, costituito da alcuni cavi e portalampade vuoti.</p> <p>Il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri</p> <p>Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita, si fa presente che non è stato reperito nessun titolo edilizio riguardante la costruzione del fabbricato di l'unità immobiliare fa parte, tuttavia, si fa presente che non è detto che questi non esistano, in quanto, sulla base delle caratteristiche costruttive e dalla vetustà del fabbricato, si evince che è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50, e si colloca coerentemente nella maglia edilizia del quartiere murattiano realizzata legittimamente sulla scorta del Piano Regolatore del 1938 di Petrucci, di conseguenza avendo il fabbricato rispettato tutte le disposizioni come gli altri fabbricati attigui, è da ritenersi con buon margine di attendibilità che sia stato edificato in conformità degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.</p> <p>Inoltre c'è da considerare che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (Legge sul 1° condono</p>		



edilizio entrata in vigore il 17 Marzo 1985), e pertanto nel caso di vendite forzose non ricorre l'obbligo della menzione dei titoli abilitativi, restando solo l'obbligo di informare l'acquirente della mancanza materiale del titolo abilitativo, situazione di cui l'acquirente deve sottoscrivere accettazione consapevole di tale situazione.

Riguardo la **regolarità edilizia dell'immobile in esame**, si fa presente che, in base alle attuali norme edilizie, considerata l'altezza del locale di mt. 2,26, in mancanza dell'abitabilità che attesti una deroga, si ritiene che non possa essere utilizzato come abitazione ma come deposito.

Si fa inoltre presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, pertanto nella vendita dell'immobile si deve anche informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

€ 30.378,27importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



PERIZIA IMMOBILE 5 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare A/5 in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05.04.2002 al n. 5 è riportato il seguente immobile di proprietà di

5. piena proprietà di n. 3 vani cantinati in Bari alla via Nicolai n. 399, in catasto a foglio 25, particella 677, sub 14;

2. BREVE DESCRIZIONE

Unità immobiliare in Bari in via Nicolai 399 al piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,90, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato edificato negli anni '40.

Dal vano sotto la scala condominiale mediante una porta in metallo si giunge ad un disimpegno da cui si accede ai vari locali al piano seminterrato ed al locale in esame.

Il locale è composto da due ampi ambienti comunicanti diviso da una muratura con un passaggio al centro, sono presenti 4 finestrelle poste in alto sulle 2 pareti opposte, 2 con affaccio sulla via Nicolai e 2 sull'interno del fabbricato. Gli intonaci delle pareti presentano macchie d'umidità e distacchi, probabilmente a causa di umidità di risalita, cioè proveniente dalle fondazioni. Anche i soffitti presentano distacchi d'intonaco e esfoliazione della tinteggiatura.

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, L'altezza è di mt. 2,50.



Prospetto su via Nicolai e portone d'ingresso al n. 399





Androne



Accesso al locale



Scala d'accesso



Ambiente 1



Ambiente 2

3. REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è così individuata catastalmente:



Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati
 Foglio: 25 – Particella: 1152 – Sub: 14 – Zona Cens.: 2 – Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) - Classe: 6 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie Catastale: --- – Rendita: Euro 348,61 – Indirizzo: VIA NICOLAI n. 399 piano S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987
 Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà

Dati derivanti: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1977 Voltura in atti dal 15/10/1992 Repertorio n. 163584 Rogante: Diego Labriola Sede: Bari Registrazione: Sede: Bari n. 20125 del 25/11/1977 (n.8858.1/1977)

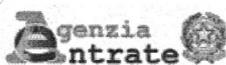
Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale

N.B.: Nella visura catastale alla voce Consistenza viene riportato esclusivamente: Vani 4,5, e non sono stati ancora introdotti i dati della "Superficie Catastale", la quale si rammenta che equivale alla "superficie commerciale", necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile secondo le indicazioni fornite dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI dell'Agenzia del Territorio, e cioè sommando alla superficie calpestabile la superficie dei muri perimetrali ed interni, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo quali balconi terrazze patii ecc. secondo le percentuali appunto dal Manuale.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla base delle risultanze del rilievo effettuato dal CTU, per cui la superficie (comprensiva della superficie dei muri esterni, dei tramezzi interni ed 1/2 delle murature di confine in comune con le altre proprietà), è la seguente: mq 58,95.

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07

Segue

Visura n.: T295508 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI

Soggetto individuato

I. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

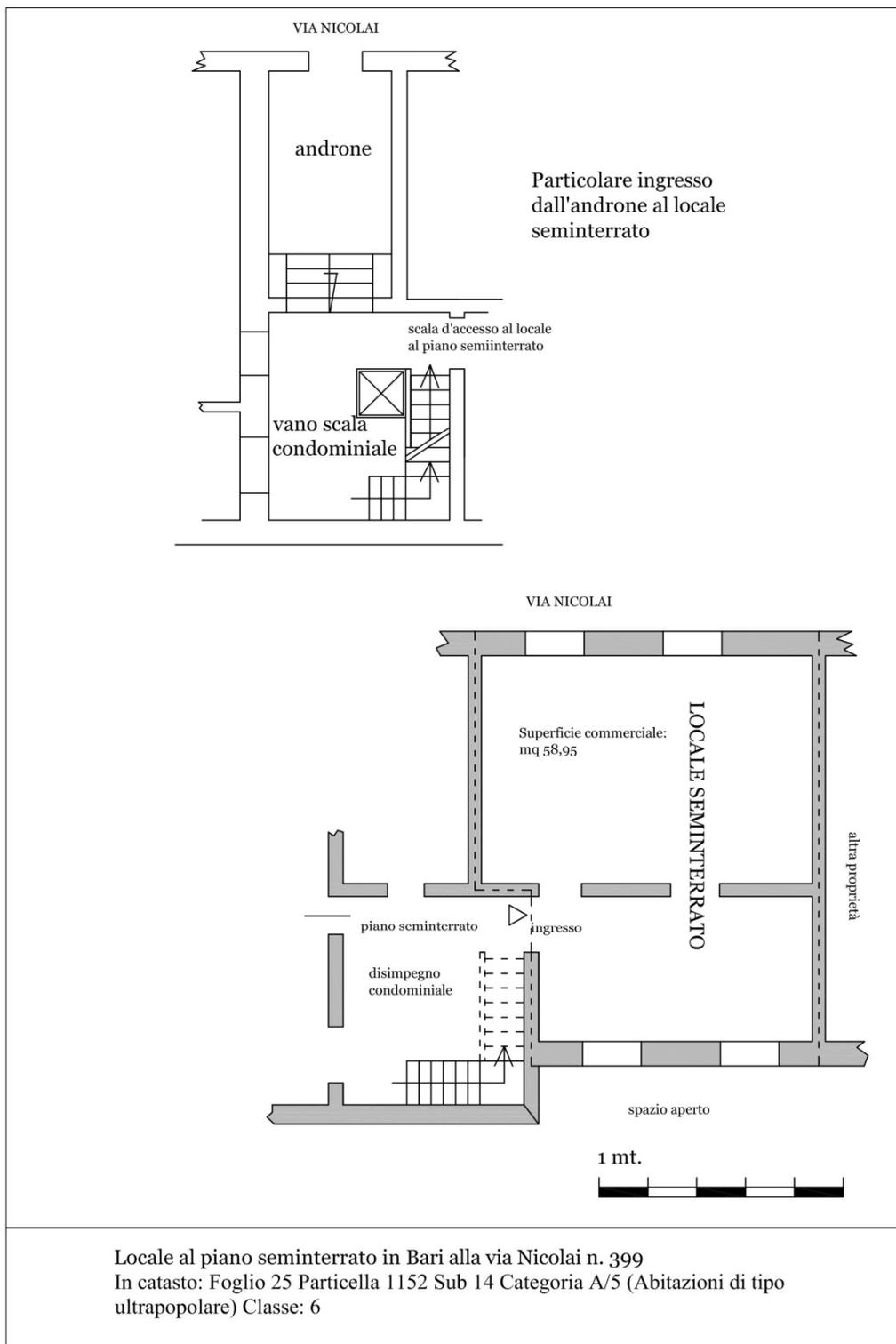
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	1152	14	2		A/5	6	4,5 vani		Euro 348,61 L. 675.000	VIA NICOLAI n. 399 piano: S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1977 Voltura in atti dal 15/10/1992 Repertorio n.: 163584 Rogante: DIEGO LABRIOLA Sede: BARI Registrazione: Sede: BARI n.: 20125 del 25/11/1977 (n. 8858.1/1977)		



RILIEVO DEL CTU SITUAZIONE DI FATTO



DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

Riguardo la visura catastale relativa all'unità immobiliare in esame i dati corrispondono alla situazione di fatto.

Planimetrie catastali

Sulla base delle risultanze ottenute mediante l'accesso del CTU sia al sistema di consultazione on-line dei dati catastali e per ulteriore verifica presso il Tecnico di Turno del Catasto di Bari, non sono state reperite planimetrie catastali relative all'immobile in esame, comunque riportato regolarmente nella visura catastale.

Pertanto non si può asserire se lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale, in quanto non è stata reperita, tuttavia, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi, poiché riprendono esattamente la disposizione dei muri portanti perimetrali e del vano scala, e non ci sono tramezzature divisorie, si ritiene pertanto che la disposizione delle murature del locale rispecchi l'impianto iniziale.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La procedure di regolarizzazione delle difformità catastali e i relativi costi sono trattati alla conclusione del capitolo relativo alle regolarizzazioni.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

A seguito dei nuovi accessi è stata reperita la seguente documentazione

1. Parere favorevole del 17 febbraio 1939 protocollo 28 febbraio 1939 della Commissione Edilizia comunale al progetto di costruzione dello stabile di proprietà del signor
in via Indipendenza angolo via Nicolai eseguito dall'ing. Bevilacqua e geom. Paradiez.
2. Denuncia di costruzione edilizia del 22 gennaio 1939
3. Deposito dei calcoli in cemento armato in data 23 gennaio 1939
4. Planimetria piano interrato del progetto approvato il 22 gennaio 1939 in cui viene riportato fedelmente il locale in oggetto come ancora oggi è, tranne un muro di divisione di un ambiente che è stato demolito e si vedono ancora le tracce sull'intonaco.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto,

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico



DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

A seguito del reperimento delle copie progetto approvato, si è potuto constatare che la distribuzione degli ambienti interni del locale in esame ricalcano fedelmente la distribuzione degli ambienti riportata nella planimetria del progetto approvato, tranne per quanto riguarda l'eliminazione di una muratura interna, pertanto risulta verificata la piena legittimità del locale, tranne per quanto riguarda la lieve modifica del muro eliminato, la quale è comunque sanabile.

5. REGOLARIZZAZIONI

Immobile:

BARI via Nicolai n. 399 (piano seminterrato)

Pratica n. 1 (CILA " in sanatoria")

Tipologia abuso: eliminazione di una parete divisoria.

b) Sanzione		
b) Diritti segreteria comunali		
c) Oneri professionali		
	Totale pratica n. 1	€ 1885,00

Pratica n. 3 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, planimetria catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1000,00
Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00

Totale costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 1885,00 + € 1000,00 + € 600,00 = € 3.485,00

ABITABILITÀ

Riguardo l'abitabilità, si fa presente che non è stata reperita documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente anche dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità.



Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato:

€ 45.380,00 valore di mercato dell'immobile

Al valore di mercato è stata applicata la riduzione del 15% per cui:

€ 45.380,00 – 6.807,00 = € 38.573,00 valore di mercato ridotto del 15%

Al valore così ottenuto devono poi essere detratti:

- oneri condominiali: € 1.949,00

- oneri di regolarizzazione: € 3.485,00

Per cui si ottiene: € 38.573,00 - (€ 1.949,00 + € 3.485,00) = € 38.573,00 - € 5.434,00 =

€ 33.139,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione.

Si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima



7. DOCUMENTAZIONE REPERITA

PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDILIZIA

L. G. Ingrassia
ing. Lofano

28 FEB. 1989
Anno VIII

MUNICIPIO DI BARI
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Progetto di *Contenitore* dello stabile
di proprietà del signor [redacted]
in via *Indipendenza angolo n. [redacted]* eseguito dall' Ing. *Ferilacqua*
San Nicola *San Sordani*

Parere dell' Ufficio Tecnico

A — In relazione al piano regolatore:
par.

B — In relazione agli Statuti Murattiani:
dr.

C — In relazione alle esigenze tecnico-sanitarie:
par.

D — In relazione alle esigenze architettoniche:
par.

Bari, *17 Feb. 1989 XVII*

L' ARCHITETTO DELLA I SEZIONE
F. Lofano
Visto
L' INGEGNERE CAPO
[Signature]



Parere del Relatore

Favorevole //

Bari,

23 / 2 / 99 - XVII

IL RELATORE

[Signature]

Parere nei riguardi della Protezione Antiaerea

L'armatura delle pareti del ricovero va invertita, in modo che i trafilanti di ϕ 15 mm. corrispondano al paramento esterno e non a quello interno. -

Si consiglia di Halsare rispetto alla porta di accesso all'antico-
mura, la porta di accesso al ricovero, in progetto prevista sulla
stessa muratura - Si esprime parere favorevole, previa le modifiche

Inddelle

Bari,

21 febbraio 99 - XVII

del C.P.P.A.

IL RAPPRESENTANTE dell'U.N.P.A.

[Signature]



369
24/1/39




CITTÀ DI BARI

DENUNCIA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

Ill.mo Signor Podestà del Comune di **BARI**

Il sottoscritto [REDACTED] (1)
 residente a Bari in via Borio n. 137
 denuncia di volere eseguire la costruzione di cui appresso:

A) — DESCRIZIONE DEI LAVORI ED UBICAZIONE DELLA COSTRUZIONE
Costruzione fabbricato in Via Unione angola
Via Indipendenza

B) — INDICAZIONE DELLA NATURA DEL TERRENO DI FONDAZIONE
Terreno di natura calcarea argillosa -
Substrato roccioso

C) — INDICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI MATERIALI DA USARE PER CIASCUN PIANO CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE FONDAZIONI
Saranno impiegati materiali locali
(pietre, tufo e mattoni di argilla)
Le fondazioni saranno costruite in calcestruzzo
ricco di malta di pozzolana e pietrame calcareo
Le murature al piano seminterrato di pietrame calcareo e di tufo per piani superiori.
La solera in cemento armato nel terreno e la
struttura mista con mattoni e travi in ferro
struttura interna di cemento

D) — USO CUI È DESTINATO L'EDIFICIO DA COSTRUIRE (2)
Abitazioni

(1) Nome, Cognome, Paternità.
 (2) Quando trattasi di edifici destinati a stabilimenti industriali, teatri, cinematografi, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzino ecc. la domanda deve contenere la descrizione precisa delle coerenze con particolare riguardo alle confinanze di altri fabbricati industriali, depositi pericolosi ecc. e contenere ogni elemento atto a dimostrare che gli edifici progettati rispondono alle particolari condizioni stabilite nelle leggi e nei regolamenti riflettenti l'igiene, la polizia urbana, la sicurezza e l'incolumità pubblica, nonché la prova delle prescritte autorizzazioni ed approvazioni dell'autorità competente.

Tip. Luigi Di Pascale - Bari 9112

E) — SE TRATTASI DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO CONTEMPLATI DALLE LEGGI 20-6-1909 N. 364, 23-6-1912 N. 688 ED 11-6-1922 N. 778, INDICARE L'AUTORIZZAZIONE DELLA SOVRINTENDENZA ALLE OPERE DI ANTICHITÀ E D'ARTE

F) — INDICAZIONE DEL TEMPO ENTRO IL QUALE S'INTENDE ESEGUIRE L'OPERA
mesi 12

G) — ANNOTAZIONI

Bari, *22 gennaio 1939*

IL PROPRIETARIO DEL TERRENO

[Redacted]

L'IMPRENDITORE

[Redacted]

IL PROGETTISTA

Geom. Carlo Paradisi *Ing. Alberto Benincasa*

IL DIRETTORE DEI LAVORI

IL PROPRIETARIO DELLA COSTRUZIONE

Carlo Mezzala



C. F. P. A.
SINDACATO PROVINCIALE FASCISTA INGEGNERI
DI TERRA DI BARI

N. 766/19 di protocollo

OGGETTO
Certificato di avvenuto deposito dei calcoli in cemento
armato per la costruzione del Sig. CARELLA MICHA

in Bari Via Nicolsi angolo N. Indipend.

Bari, li 23 Gennaio XV II

Al Fascista PODESTÀ della Città di

Il signor Ing. Dott. Alberto BEVILACQUA ha dichiarato che
nella suaccennata costruzione, da adibirsi a abitazione
saranno eseguite le seguenti strutture in cemento armato dall'impresa Carella Micha
e sotto la direzione

Solai in cemento a struttura mista
dell' Ing. Dott. BEVILACQUA e Comm. PARADIES
Portata dei solai da ml. 4 a 4,50
carico Accidentale Kg 300

Eppertanto avendo depositato presso questo Sindacato i calcoli redatti dall' Ing. Bevilac-
qua Alberto riguardanti le strutture sopradette

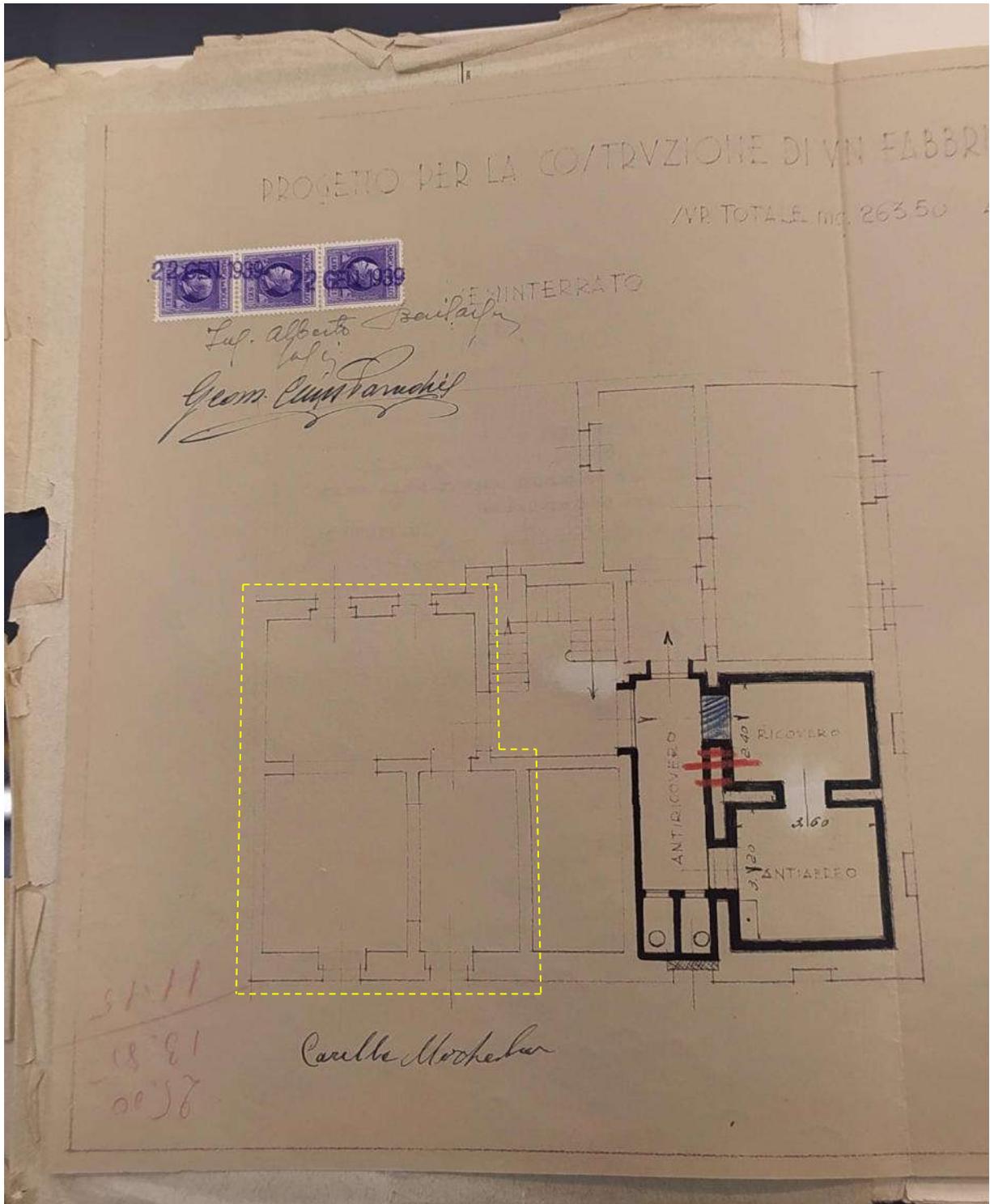
il sottoscritto rilascia il presente certificato comprovante l'avvenuto deposito di quanto
è sopradetto.



IL SEGRETARIO PROVINCIALE

[Handwritten signature]





8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile 7 dell'atto di pignoramento)

Unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,95, in catasto: Foglio: 25 Particella 1152 Sub 14 Zona Cens. 2 Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 6 Consistenza: 4,5 vani Superficie Catastale: --- Rendita: Euro 348,61
TITOLARITÀ:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

N.B. Si fa presente che l'immobile non può essere utilizzato per abitazione come indicato catastalmente in quanto non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari, risulta pertanto più idoneo ad un uso deposito per materiali non deperibili a causa della presenza di umidità, pertanto si deve fare cambio di destinazione d'uso in deposito mediante SCIA e variazione catastale.

L'immobile costituente il lotto consiste in una unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,90, è porzione di fabbricato edificato negli anni '50, formato da un piano terra e 3 piani superiori nel quartiere Libertà, nelle vicinanze dell'ex Manifattura dei Tabacchi ora mercato coperto.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti: vano scala; ambiente 1; ambiente 2.

La pavimentazione è in mattonelle di cemento e graniglia di marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti presentano macchie d'umidità e distacchi, probabilmente a causa di umidità di risalita, cioè proveniente dalle fondazioni. Anche i soffitti presentano distacchi d'intonaco e esfoliazione della tinteggiatura. Il locale è illuminato da 4 finestrelle poste in alto sulle 2 pareti opposte, 2 con affaccio sulla via Nicolai e 2 sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.

Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico e elettrico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.

Si fa presente che l'immobile a causa delle sue condizioni igienico-strutturali non si presta ad un uso abitativo come indicato catastalmente, ma piuttosto ad uso deposito.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione.

Si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.



€ 33.139,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



9. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO unico (immobile 7 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Nicolai n. 399		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locale al piano seminterrato in catasto: Foglio 25 Particella 1152 Sub 14 Zona Cens. 2 Categoria: A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Classe 6 Consistenza: 4,5 vani Superficie Catastale: --- Rendita: Euro 348,61	Superficie	Superficie commerciale mq 58,95
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Pessimo		
Descrizione	<p>L'immobile costituente il lotto consiste in una unità immobiliare in Bari alla via Nicolai 399 piano seminterrato individuata catastalmente Categoria: A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare Classe 6 Superficie commerciale mq 58,90, è porzione di fabbricato edificato negli anni '50, formato da un piano terra e 3 piani superiori nel quartiere Libertà, nelle vicinanze dell'ex Manifattura dei Tabacchi ora mercato coperto.</p> <p>L'immobile è composto dai seguenti ambienti: vano scala; ambiente 1; ambiente 2.</p> <p>La pavimentazione è in mattonelle di cemento e graniglia di marmo a si presentano in condizioni mediocri. Gli intonaci delle pareti presentano macchie d'umidità e distacchi, probabilmente a causa di umidità di risalita, cioè proveniente dalle fondazioni. Anche i soffitti presentano distacchi d'intonaco e esfoliazione della tinteggiatura. Il locale è illuminato da 4 finestrelle poste in alto sulle 2 pareti opposte, 2 con affaccio sulla via Nicolai e 2 sull'interno del fabbricato. Le finestre sono chiuse da grate in ferro.</p> <p>Non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun altro impianto idrico, fognario e termico e elettrico.</p> <p>In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione mediocri.</p> <p>Si fa presente che l'immobile a causa delle sue condizioni igienico-strutturali non si presta ad un uso abitativo come indicato catastalmente, ma piuttosto ad uso deposito.</p> <p>Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione.</p> <p>Si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante 1 Settembre 1967, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.</p> <p>Riguardo gli impianti si fa presente che non sono presenti servizi igienici né risulta realizzato alcun tipo di altro impianto tecnico tranne un empirico impianto elettrico, pertanto non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.</p>		



	Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima
--	--

€ 33.139,00 importo dell'immobile da porre a base d'asta
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote, non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA
IN DANNO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°179/2002 R. GEN. ESEC.

G.E. Dr.ssa Assunta NAPOLIELLO

RELAZIONE

PARTE II°

INDICE

Proprietà di

6. diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 5°, di 3 vani ed accessori, in catasto al foglio 25, particella 1372, sub 10;
7. diritti di comproprietà pari a 1/2 della porzione della villa trifamiliare detta 42/B-C in Grumo alla Contrada Risecca, nel complesso edilizio "Villaggio Quadrifoglio", composta di 3 vani e accessori, in catasto foglio 7/3A, particella 235 sub 2 e particella 237;
8. ~~diritti di comproprietà pari a 1/2 della nuda proprietà della zona di terreno in Bari alla via Albero della Battaglia (ora prol. via Cassala) di mq 1.842, incluse costruzioni ivi edificate, in catasto al foglio 101 particella 99; (bene escluso dalla procedura per l'irrisorietà della quota)~~

Proprietà

9. piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 28, al piano terra, di mq 155, in catasto al foglio 25, particella 396, sub 1;
10. piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 34, al piano terra di mq 58 con cortile retrostante, in catasto foglio 25, particella 396, sub 3;

C. T. U. Arch. NICOLA BAGNATO

PERIZIA IMMOBILE 6 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritto di proprietà di 1/2 di abitazione A/3 in Bari alla via Dante Alighieri 461 piano 5°

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05.04.2002 al n. 6 è riportato il seguente immobile di proprietà di

6. diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 461, piano 5°, di 3 vani ed accessori, in catasto al foglio 25, particella 1372, sub 10;

2. BREVE DESCRIZIONE

Unità immobiliare in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° attico con ascensore, porzione di fabbricato edificato nel 1967, con affaccio sulla via Dante e cortile interno, di superficie catastale totale 86 mq totale escluso aree scoperte 77 mq.

Il fabbricato è sito nel semicentrale quartiere "Libertà", a poca distanza dal Tribunale di Bari, in zona prevalentemente di tipo residenziale, ben dotata di attività commerciali e terziarie e servita a da ogni tipo di servizio e caratterizzata da elevato traffico veicolare. È formato da 5 piani, il prospetto è caratterizzato da rivestimento in mattoncini di cotto e da ampi balconi aggettanti, l'androne si presenta decoroso, è presente l'ascensore, nell'insieme si presenta elegante e in buono stato manutentivo.

L'abitazione è formata da: ingresso/corridoio, 2 ampie stanze con affaccio su via Dante, 1 bagno, 1 ambiente soggiorno, 1 angolo cucina in veranda con altra attigua veranda sul resto del balcone (entrambe da condonare) 1 ampia stanza con affaccio interno e 2 ripostigli.

L'immobile si presenta abbastanza luminoso per la doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.

Le rifiniture sono di buon livello pur se "datate" e lo stato manutentivo è medio/buono. anche se datate, il riscaldamento è di tipo autonomo, gli impianti idrico/fognario e gas metano sono collegati alle reti urbane, l'impianto elettrico a vista risulta in buono stato ma necessita di messa a norma. Nel complesso la situazione manutentiva generale si presenta buona.



Vista del fabbricato in via Dante 461



Androne



Salotto



Bagno



Terrazzo



Camera su cortile interno



Camera su via Dante



Camera su cortile interno



Soggiorno



Cucina in veranda su cortile interno



Veranda attigua veranda cucina



Veranda cucina vista dall'esterno



Vista del pavimento sovrapposto della cucina e della veranda della cucina dall'esterno, in cui si evidenzia la muratura sovrapposta sul balcone, non presente ai piani inferiori

3. REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è così individuata catastalmente:

Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati
Foglio 25 Particella 1372 Sub 10 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza:5
vani Superficie Catastale Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq – Rendita: Euro
710,13 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 461 Piano 5 interno 9
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Intestazione immobile:

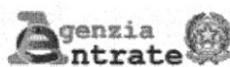
– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2

– Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata il 11/05/1968

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07

Segue

Visura n.: T295508 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	1372	10	2		A/3	4	5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte*: 77 m ²	Euro 710,13 L. 1.375.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 461 piano: 5 interno: 9; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 30/06/1987

3. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		101	99	5	2		C/6	2	80 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 479,27	VIA CASSALA n. 6 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Utilità comuni

Data presentazione: 11/05/1968 - Data: 02/09/2019 - n. T273007 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

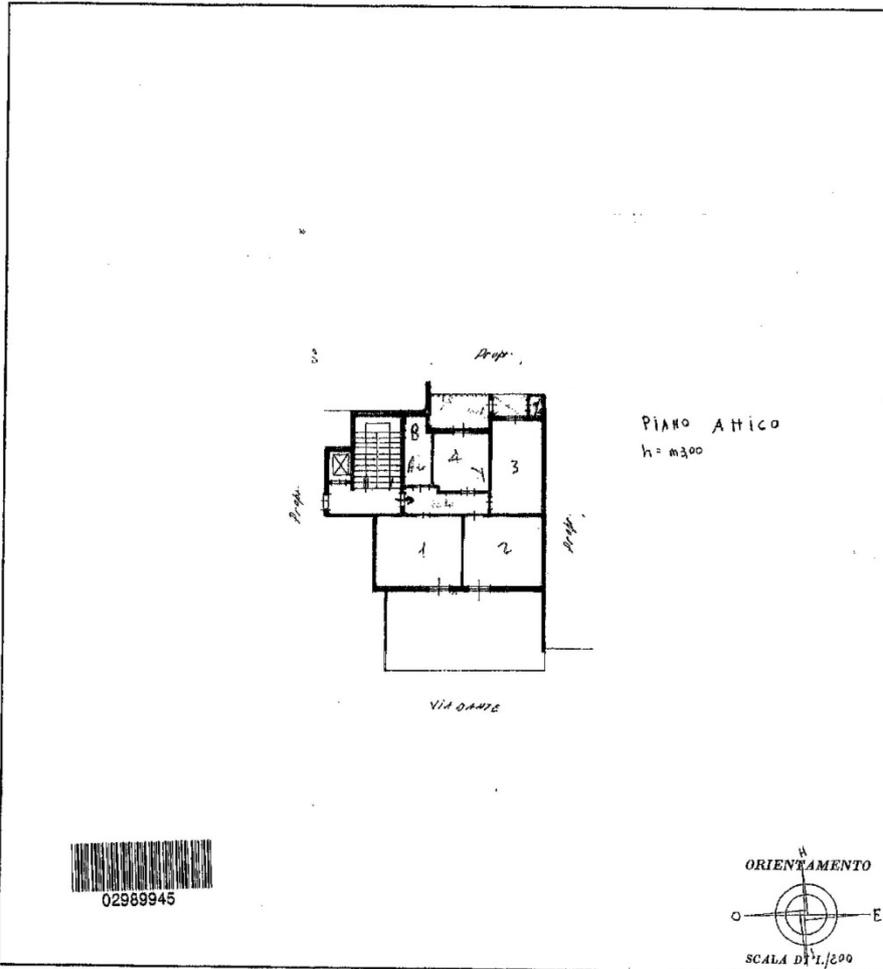
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARI Via DANTE 4 761

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

4463

Compilata dal Ing. Giuseppe Favara
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DATA
PROT. N°



Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Bari

DATA 2/9/1968

Firma: G. Favara

Data presentazione: 11/05/1968 - Data: 02/09/2019 - n. T273007 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto del Pubblicità - Situazione al 02/09/2019 - Comune di BARI (A662) - Foglio: 25 - Particella: 1372 - Subalterno: 10 - VIA DANTE ALIGHIERI n. 461 piano: 5 interno: 9

DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

I dati riportati nella visura catastala non sono conformi alla situazione di fatto riguardo la superficie catastale escluso aree scoperte è stata calcolata tenendo conto della veranda realizzata sul balcone dove è stata ubicata la cucina, come riportato nella planimetria catastale con la dicitura Ad (accessorio diretto) presentata in data 11/05/1968.

Planimetrie catastali

Sulla base del confronto tra la planimetria catastala presentata in data 11/05/1968, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. nella planimetria catastale è riportata una veranda realizzata sul balcone prospiciente il cortile interno, contraddistinta con la dicitura Ad (accessorio diretto), ma non è riportata una seconda veranda, realizzata in continuazione della prima veranda, sulla parte restante del medesimo balcone, di fattura più recente e realizzata con infissi scorrevoli in alluminio;
2. nella planimetria catastale non è riportato un ripostiglio con accesso dal corridoio ottenuto riducendo le dimensioni di una camera;
3. nella planimetria catastale non è riportata una tettoia sull'ampio terrazzo che praticamente lo copre tutto;
4. la planimetria catastale è intestata al costruttore e non sono riportate le sopraccitate variazioni.

Nel capitolo sulla Legittimità edilizia sono trattate le incombenze e i costi per la regolarizzazione delle sopra riportate difformità.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La procedura di regolarizzazione delle difformità catastali e i relativi costi sono trattati alla conclusione del capitolo alle regolarizzazioni.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

Sulla scorta dei dati forniti nell'atto di compravendita, il CTU ha richiesto accesso all'Ufficio Tecnico, e sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione Progetto n. 1954 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Municipio di Bari il 28 aprile 1967;
- dichiarazione di abitabilità richiesta dal sig. Tommaso Racanelli della costruzione in Bari alla via Dante 461 rilasciata dal Sindaco di Bari il 10/06/1968 relativamente ai piani 1°, 2°, 3°, 4° e 5° piano attico (dove è ubicato l'immobile pignorato), escluso pini terra e scantinato perché incompleti;
- dichiarazione di abitabilità della costruzione in Bari alla via Dante 461 rilasciata dal Sindaco di Bari il 2/12/1968 costituita dallo scantinato, di un locale per garage e 2 per centrale termica; dal piano terra di 2 locali 1 per uso garage ai civici 459/b - 459/E - 459/F;
- dichiarazione di abitabilità richiesta dal sig. _____ del fabbricato in Bari alla via Dante 461 rilasciata dal Sindaco di Bari il 29/03/1971 per il locale costituente i volumi tecnici del fabbricato;
- Istanza del 10 aprile 1968 presentata da Tommaso Racanelli proprietario dell'edificio in costruzione in via Dante 461 affinché venga approvata variante, indicata nella copia

planimetrica del piano tipo allegata, e consistente nell'arretramento del muro di prospetto sul cortile interno ai fini di conseguire una migliore disposizione dei 2 appartamenti e parere favorevole dell'ingegnere Capo dr. ing. Francesco Tatò del 19/4/1968.

Si fa presente, che tale istanza si riferisce al piano tipo, e non riguarda il piano attico dove è ubicata l'abitazione pignorata, in quanto si discosta notevolmente dalla distribuzione degli ambienti degli altri piani, a causa dell'ampio terrazzo che riduce la volumetria complessiva dei vani.

N.B.: Non sono state reperite le tavole grafiche del progetto approvato.

Sulla base della documentazione reperita, si osserva quanto segue:

1. il fabbricato di cui l'abitazione pignorata è porzione, è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata in data 28 aprile 1967;
2. il fabbricato è stato dichiarato abitabile praticamente nella sua interezza con dichiarazione del 4 giugno 1968 e successive del 2/12/1968 e 29/03/1971;

Pertanto risulta verificata la legittimità urbanistica ed edilizia dell'intero fabbricato.

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

4.2 DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Per quanto riguarda la **regolarità dell'appartamento pignorato**, considerato che non sono state reperite le tavole del progetto, non è possibile stabilire se la situazione attuale della distribuzione degli ambienti sia conforme al progetto approvato, pertanto come elemento di riferimento rimane la planimetria catastale presentata in data 11/05/1968, rammentando tuttavia che la planimetria catastale non costituisce documento probatorio, infatti si deve tener presente che qualsiasi planimetria catastale si può aggiornare a seguito di lavori eseguiti all'interno di una abitazione, senza tuttavia che questi siano stati autorizzati.

Si rende quindi necessario valutare se le variazioni riportate in planimetria catastale siano poi conformi su quanto è stato realizzato nel resto de fabbricato in modo omogeneo.

Difatti, da questo confronto, si rileva che la veranda realizzata in muratura sul balcone dove è ubicata la cucina, dalle foto si vede che è stata realizzata così solo sul balcone dell'appartamento in esame, e pure strutturalmente in modo azzardato, si ritiene quindi che con molta probabilità sia stata realizzata senza autorizzazione.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, si ritiene quanto segue:

1. la veranda riportata nella planimetria catastale con la dicitura Ad (accessorio diretto), dove è stata realizzata la cucina, sia stata realizzata senza autorizzazione,
2. nella planimetria catastale non è riportato un ripostiglio con accesso dal corridoio ottenuto riducendo le dimensioni di una camera;

3. nella planimetria catastale non è riportata una tettoia sull'ampio terrazzo che praticamente lo copre tutto.

4.3 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Per gli interventi di edilizia riscontrati, in difformità della planimetria catastale, considerato che non sono stati reperite richieste autorizzative o condoni, pertanto, nell'ipotesi che gli immobili pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, tenendo presente che:

1. le ragioni di credito per cui si procede o interviene sono anteriori al 2 ottobre 2003 (3° condono);
2. la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31 marzo 2003 (3° condono);
3. la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e allegata tabella (1° condono);
4. che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, l'aggiudicatario, per la legittimazione degli abusi rilevati nell'immobile pignorato, potrà presentare autonomamente istanza di condono edilizio nei termini e con le modalità previste dalla legge.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'abitazione pignorata è porzione, è stato dichiarato abitabile praticamente nella sua interezza con dichiarazione del 4 giugno 1968 e successive del 2/12/1968 e 29/03/1971, pertanto risulta in possesso dell'abitabilità.

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'APE, pertanto il Giudice deve nominare tecnico abilitato, in quanto il CTU non è abilitato, per redigere l'APE per conto della procedura.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche.

Per quanto riguarda i costi di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, non è possibile quantificarli in questa sede, in quanto derivanti da numerose varianti e scelte d'intervento che esulano dalla presente stima.

5. REGOLARIZZAZIONI

Immobile:

BARI via Dante Alighieri, n. 461 (5° piano)

Pratica n. 1 (CONDONO EDILIZIO 2003 (legge n. 326/2003))

Tipologia abuso: Opere in difformità e non conformi a norme PRG

rappresentate dall'ampliamento dell'u.i. sul balcone interno del fabbricato

Superficie da condonare: (Su) $(2,40 \times 1,62 + 2,35 \times 1,20) = \text{mq. } 6,71$

a) Oblazione (allo Stato)		
b) Oblazione (alla Regione)		
c) interessi legali		
d) Oneri concessori		
e) Oneri professionali		
f) Diritti segreteria comunali	Totale pratica n. 1	€ 3.305,00

Pratica n. 2 (CILA "in sanatoria")

Tipologia abuso: Fusione di n. 2 uu.ii. in unica u.i.

a) Sanzione		
b) Diritti segreteria comunali		
c) Oneri professionali		
	Totale pratica n. 2	€ 1.885,00

Pratica n. 3 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1.000,00
---	-------------------

Pratica n. 4 Redazione di APE

Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00
---	-----------------

Totale costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 3.305,00 + € 1.885,00 + € 1.000,00 + € 600,00 = € 6.790,00

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato per l'intera proprietà:

€ 159.708,00 valore di mercato immobile intera proprietà

Determinato il valore di mercato dell'intera proprietà dell'immobile, poiché viene posta in vendita la quota di 1/2 intestata a _____, tale valore si deve dividere per 1/2, da cui:

€ 159.708,00 : 2 = € 79.854,00 valore di mercato quota in vendita

Al valore di mercato della quota in vendita deve essere applicata la riduzione del 15% per cui:

€ 79.854,00 – € 11.978,10 = € 67.875,90 valore di mercato quota in vendita ridotta del 15%

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- quote condominiali insolute a febbraio 2021: € 1.244,52 + 67,00 febbraio = **€ 1.311,52**

- i costi di regolarizzazione edilizia e catastale per complessivi **€ 6.310,00**.

Per cui il valore di mercato ridotto del 15% si devono detrarre i seguenti costi:

€ 67.875,90 - (€1.311,52 + € 6.310,00) = € 67.875,90 - € 7.621,52 = € 60.254,38 =

€ 60.254,38 importo da porre a base d'asta della quota di 1/2 dell'intera proprietà dell'abitazione posta in vendita

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/2 dell'intera proprietà
Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta**

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare posta in vendita si fa presente che è stata reperita la documentazione attestante il rilascio della Licenza di Costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte e le relative abitabilità, pertanto risulta verificata la legittimità urbanistica ed edilizia dell'intero fabbricato.

Riguardo la conformità degli ambienti interni dell'unità immobiliare rispetto il progetto approvato, considerato che le tavole del progetto non sono state reperite, si è fatto riferimento alla planimetria catastale, confrontandola con quanto realizzato nelle altre unità immobiliari del fabbricato e tenendo presente gli elementi strutturali, sono state pertanto rilevate alcune difformità, per le quali sono state previste le procedure tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, con i relativi costi che sono stati detratti dal valore di mercato dell'unità immobiliare.

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico e termico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche.

5. DOCUMENTAZIONE REPERITA

LICENZA DI COSTRUZIONE

Al titolare della licenza, o aventi causa, si fa obbligo di osservare e far osservare le disposizioni vigenti in materia di prevenzione infortuni sui cantieri edili di cui agli art. 19-27-28-29 e allegato ~~(E)~~ ~~(A)~~ ~~(A)~~ del Regolamento Municipale.

In caso di ~~inosservanza~~ ~~inosservanza~~ saranno scapesi i lavori.

L I C E N Z A D I C O S T R U Z I O N E

Progetto N° 1994

Si autorizza il Sig. _____

ad eseguire i seguenti lavori : costruzione stabile -
Via Dante n. 61

Lo sporgo dei balconi, a norma dell'art. 98 del regolamento edilizio, deve essere al massimo pari a 1/10 della larghezza stradale e comunque mai superiore a m. 1,20.-

Detti lavori debbono essere realizzati in conformità dei disegni che formano allegato alla presente e con l'osservanza delle seguenti particolari condizioni : " A condizione che l'altezza netta dei vani abitabili risulti di m. 3,00,,

~~Non può occuparsi il fabbricato prima del rilascio del relativo certificato di abitabilità ai sensi dell' art. 221 del T. U. 27 luglio 1934, N. 1265. -~~

~~Non è consentita la occupazione del sottosuolo comunale senza autorizzazione particolare.~~

BARI, li _____



28 APR 1967

IL CAPO SEZIONE UFFICIA PRIVATA
(Dr. Ing. Antonio Carrone)
open

IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Dr. *Stefano Galasso*)

è stato provveduto al deposito in Prefettura dei progetti della costruzione con i relativi calcoli statici.

AUTORIZZAZIONE ARRETRAMENTO MURATURA



Ill.mo Sig. SINDACO

COMUNE DI B A R I



Il sottoscritto proprietaria-
 rie dell'edificio in costruzione alla via Dante numero 461 fa istanza acchè gli venga approvata la variante indicata nella copia planimetriaa allegata e consistente nell'arretramento del muro di prospetto sul cortile interne ai fini di conseguire una migliore disposizione dei due appartamenti (dalla finestra della cucina si guarda nella stanza da letto dell'appartamento attiguo) nonchè una più efficiente aereazione e luminosità del vano scala.

Ovviamente la volumetria resta notevolmente al di sotto di quella approvata.

Con osservanza.

BARI, 10 aprile 1968



*C. E.
Car. Ingegnere*

L'INGEGNERE CAPO
(Dr. Ing. Francesco Tatò)

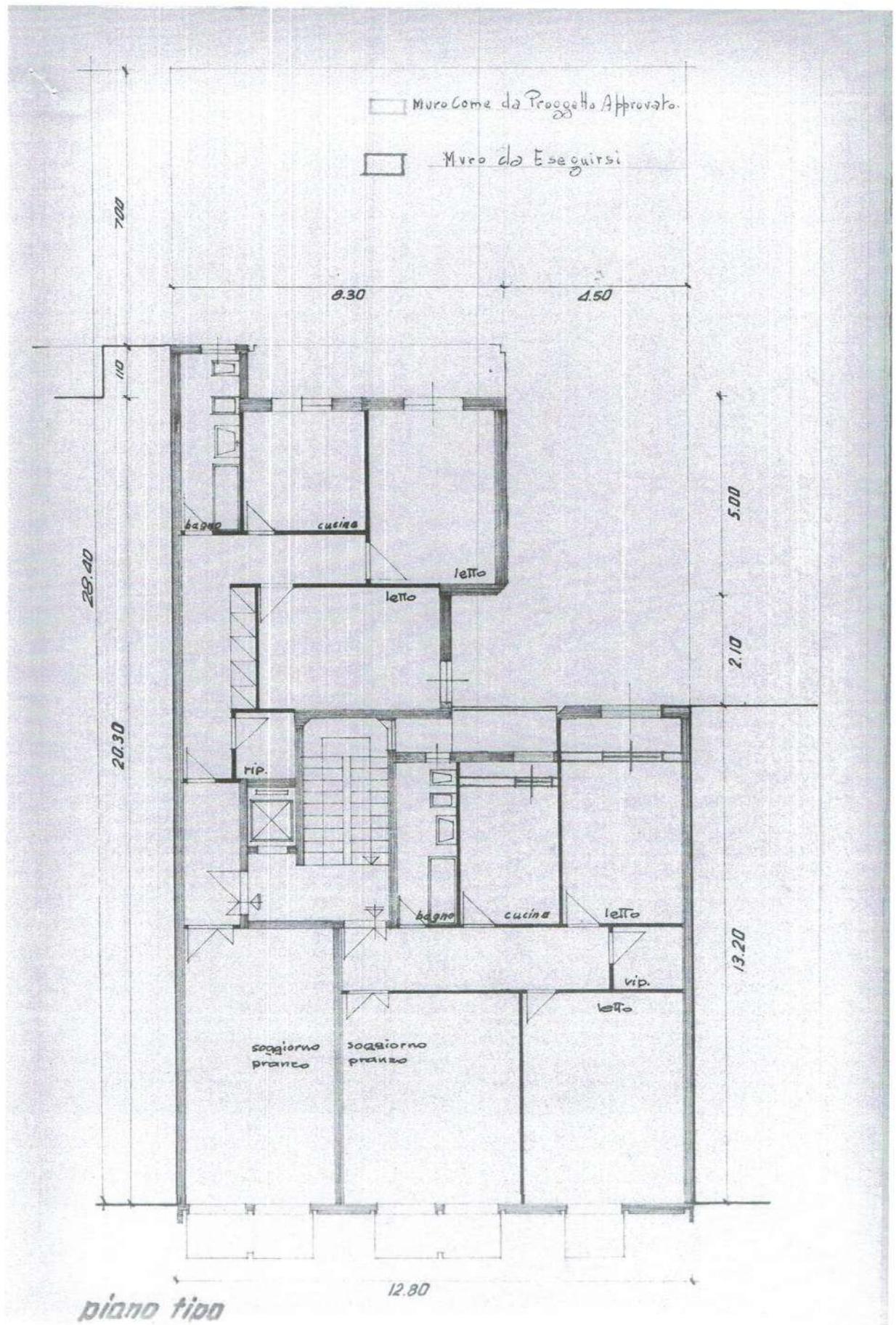
Arch. G. Peri

Favorevole

19.4.68

A Car

[Signature]





Prot.n.43991/Rip.Uff.Tecn.

C I T T A' D I B A R I

IL SINDACO

Letta l'istanza del 9-3-1968 con la quale il Sig.

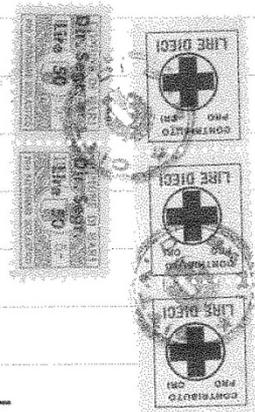
chiede la dichiarazione di abitabilità della costruzione, sita in Bari alla via Dante Alighieri n.461, costituita:-----

dallo scantinato; piano terra; dal 1°,2°,3° e 4° piano di due appartamenti per piano di cui uno di tre vani, cucina, bagno, ingresso, corridoio e ripostiglio; l'altro di tre vani, cucina, bagno, corridoio e due ripostigli; dal 5° piano attico di due appartamenti, di cui uno di tre vani, cucina, bagno, ingresso, corridoio e ripostiglio, l'altro di tre vani, cucina, bagno e corridoio;-----

Letta la relazione di ispezione tecnico-sanitaria del 4-6-1968 con la quale si esprime parere favorevole al rilascio della dichiarazione di abitabilità della costruzione suddetta con esclusione del piano terra e piano scantinato, perchè incompleto;-----

Visto che è stata pagata la tassa di concessione governativa come da ricevuta n.401 del 7-3-1968, effettuata sul c/c/p. numero 13/46000, intestata al 1° Ufficio I.G.E. di Roma;-----

Visto il nulla-osta del Comando dei Vigili del Fuoco



N. 2760/4

Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)



Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)

n.12149 del 8-3-1968;-----

Visto l'art.221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie:

D I C H I A R A

abitabile, a tutti gli effetti di legge, la costruzione ubicata e costituita come in narrativa con esclusione del piano scantinato e piano terra perchè incompleto.-----

Bari, 10-6-1968.

IL SINDACO



(Avv. Gennaro Trisorio-Liuzzi)



Prot.n.90459/Rip.Uff.Tecn.

C I T T A ' DI B A R I

IL SINDACO

Premesso che in data 10-6-1968 con prot.43991, fu dichiarata abitabile, a tutti gli effetti di legge, la costruzione, sita in Bari alla via Date 461 con esclusione dello scantinato e piano terra perchè incompleti;

Letta l'istanza del 5-10-1968 con la quale il Sig.

Racanelli Tommaso chiede la dichiarazione di agibilità dello scantinato e piano terra;-----

Letta la relazione di ispezione tecnico-sanitaria del 25-10-1968 con la quale si esprime parere favorevole al rilascio della dichiarazione di agibilità della costruzione suddetta, costituita:-----

dallo scantinato, di un locale per garage e due per centrale termica; dal piano terra di due locali (civ. 459/b; 459/E-459/F) per uso garage;-----

Visto che è stata pagata la tassa di concessione governativa come da ricevuta n.401 del 7-3-1968, effettuata sul c/c/p. numero 13/36000, intestata al 1° Ufficio I.G.E. di Roma;-----

Visto il nulla-osta del Comando dei Vigili del Fuoco n.12149 del 8-3-1968;-----

Visto l'art.221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie:

D I C H I A R A



5036/8

Prof. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)



Prof. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)

agibile, a tutti gli effetti di legge, la costruzione
ne ubicata e costituita, come in narrativa.

Bari, 2-12-1968.

IL SINDACO

(Avv. Gennaro Trisorio-Liuzzi)



Gennaro Trisorio-Liuzzi



Prot. n. 0107840/2021 (c_a662-c_a662-REG_UNICO_PROT-27/04/2021 20:40:35-0107840)



Prot.n.16798-Rip.Uff.Tecnico

CITTA' DI BARI

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Letta l'istanza del 9-2-1971 con la quale il Sig. Racanelli Tommaso chiede la dichiarazione di agibilità del locale costituente i volumi tecnici de fabbricato, sito in Bari alla via Dante Alighieri, n.461;-----

Letta la relazione di ispezione tecnico-sanitaria del 25-10-1968 con la quale si esprime parere favorevole al rilascio della dichiarazione di agibilità del locale in questione;

D I C H I A R A

agibile, a tutti gli effetti di legge, il locale costituente i volumi tecnici.-----

Bari, 29 marzo 1971.

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

(Paolo Forte)



N°1983/P
Forte

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile n. 6 dell'atto di pignoramento di proprietà di _____):

Diritto di proprietà di 1/2 della proprietà di unità immobiliare A/3 in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° superficie catastale totale mq 86, in catasto:

Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati - Foglio 25 Particella 1372 Sub 10 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq – Rendita: Euro 710,13 – Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 461 Piano 5 interno 9

Intestazione immobile:

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2

Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/2

Descrizione. Abitazione in Bari via Dante Alighieri 461 piano 5° attico con ascensore, porzione di fabbricato edificato nel 1967, con affaccio sulla via Dante e cortile interno, di superficie catastale totale 86 mq totale escluso aree scoperte 77 mq.

Il fabbricato è formato da 5 piani, il prospetto è caratterizzato da rivestimento in mattoncini di cotto e da ampi balconi aggettanti, l'androne si presenta decoroso, è presente l'ascensore, nell'insieme si presenta elegante e in buono stato manutentivo. L'immobile si presenta abbastanza luminoso per la doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni. Le rifiniture sono di buon livello pur se "datate" e lo stato manutentivo è medio/buono, anche se datate, il riscaldamento è di tipo autonomo, gli impianti idrico/fognario e gas metano sono collegati alle reti urbane, l'impianto elettrico a vista risulta in buono stato ma necessita di messa a norma. Nel complesso la situazione manutentiva generale si presenta buona.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare posta in vendita si fa presente che è stata reperita la documentazione attestante il rilascio della Licenza di Costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, sono state reperite anche le attestazioni di rilascio dell'abitabilità relative all'intero fabbricato, pertanto risulta verificata la legittimità urbanistica ed edilizia dell'intero fabbricato.

Riguardo la conformità degli ambienti interni dell'unità immobiliare rispetto il progetto approvato, considerato che le tavole del progetto non sono state reperite, si è fatto riferimento alla planimetria catastale, confrontandola con quanto realizzato nelle altre unità immobiliari del fabbricato e tenendo presente gli elementi strutturali, sono state pertanto rilevate alcune difformità, per le quali sono state previste le procedure tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, con i relativi costi che sono stati detratti dal valore di mercato dell'unità immobiliare.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico e termico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche.

€ 60.254,38 importo da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/2 del diritto di proprietà

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO UNICO (immobile 6 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Dante Alighieri n. 461 piano 5° con ascensore		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile	Abitazione, in catasto: Foglio 25 Particella 1372 Sub 10 Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico Classe 4 Consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq	Superficie	Superficie Catastale Totale 86 mq Totale escluso aree scoperte 77 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Medio/buono		
Descrizione	<p>Abitazione in Bari alla via Dante Alighieri 461 piano 5° attico con ascensore, porzione di fabbricato di 5 piani edificato nel 1967, Il fabbricato è formato da 5 piani, caratterizzato da rivestimento in mattoncini di cotto e da ampi balconi aggettanti. L'immobile si presenta abbastanza luminoso per la doppia esposizione, con balcone sulla via Dante e affaccio su corte interna, è formato da un ampio ambiente cucina, un salotto/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni. Le rifiniture sono di buon livello pur se “datate” e lo stato manutentivo è medio/buono, il riscaldamento è di tipo autonomo, gli impianti idrico/fognario e gas metano sono collegati alle reti urbane, l'impianto elettrico a vista risulta in buono stato ma necessita di messa a norma. Nel complesso la situazione manutentiva generale si presenta buona.</p> <p>Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare posta in vendita si fa presente che è stata reperita la documentazione attestante il rilascio della Licenza di Costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, sono state reperite anche le attestazioni di rilascio dell'abitabilità relative all'intero fabbricato, pertanto risulta verificata la legittimità urbanistica ed edilizia dell'intero fabbricato.</p> <p>Riguardo la conformità degli ambienti interni dell'unità immobiliare rispetto il progetto approvato, considerato che le tavole del progetto non sono state reperite, si è fatto riferimento alla planimetria catastale, confrontandola con quanto realizzato nelle altre unità immobiliari del fabbricato e tenendo presente gli elementi strutturali, sono state pertanto rilevate alcune difformità, per le quali sono state previste le procedure tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, con i relativi costi che sono stati detratti dal valore di mercato dell'unità immobiliare.</p> <p>Riguardo gli impianti si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico, idrico/fognario e termico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche.</p> <p style="text-align: center;">€ 60.254,38 importo da porre a base d'asta</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/2 del diritto di proprietà</p> <p>Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta</p>		

PERIZIA IMMOBILE 7 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritto di proprietà di 1/2 di villa al n. 42/B-C in Grumo alla Contrada Risecca, nel complesso edilizio "Villaggio Quadrifoglio"

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05.04.2002 al n. 7 è riportato il seguente immobile di proprietà di :

7. diritti di comproprietà pari a 1/2 della porzione della villa trifamiliare detta 42/B-C in Grumo alla Contrada Risecca, nel complesso edilizio "Villaggio Quadrifoglio", composta di 3 vani e accessori, in catasto foglio 7/3A, particella 235 sub 2 e particella 237;

2. BREVE DESCRIZIONE

Villa in complesso "Villaggio Quadrifoglio", nel territorio del comune di Grumo Appula, edificata nel 1981, formata dall'unione di 2 delle 3 ville previste nell'originale villa trifamiliare.

La villa è formata da un solo piano terra, confina per un lato con villa di altra proprietà, per i restanti 3 lati è circondata da un'ampia area a verde di pertinenza, è completamente recintata da muretti e rete elettro-saldata, sono presenti alberi di vario genere e dimensioni, alcuni anche di alto fusto.

La villa è composta dai seguenti ambienti: patio antistante, open-space salotto-pranzo-cucina, camera letto 1, camera letto 2, bagno 1, camera letto 3, bagno 2, patio retrostante, locale cucina con accesso dall'esterno, locale caldaia impianto termico, ampia area a verde.

La villa, abbandonata da lungo tempo a causa del pignoramento, è stata in balia di intrusioni vandaliche che hanno rubato tutto quanto asportabile e distrutto il resto, l'incuria ha causato alcune infiltrazioni dal soffitto. Strutturalmente la villa si presenta ancora in buone condizioni, ma come detto sono stati danneggiati o distrutti rivestimenti, pavimenti, infissi ecc. ed è praticamente da ristrutturare completamente come se fosse a rustico.



Patio antistante



Vista dell'open space



Patio retrostante con il vano della cucina esterno



Bagno 1



Locale caldaia



Bagno 2

3. REGOLARITÀ CATASTALE

L'immobile è così individuato catastalmente

Comune di Grumo Appula (Codice F223) – Catasto dei Fabbricati

- Foglio: 73 – Particella: 235 – Sub: 2 – Zona Cens.: - – Categoria: A/7 (Abitazioni in villini) - Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie Catastale Totale 121 mq Totale escluso aree scoperte 104 mq – Rendita: Euro 348,61 – Indirizzo: CONTRADA MERCADANTE VILLAGGIO QUADRIFOGLIO piano T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Foglio: 73 – Particella 237 (Area a verde pertinenziale)

Intestazione immobile:

– Diritti e

oneri reali: Proprietà per 1/2

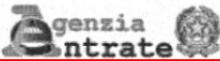
– Diritti e oneri

reali: Proprietà per 1/2

Dati derivanti: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1983 Voltura in atti dal 20/10/1992 Repertorio n. 23611 Rogante: Antonio De Luise Sede: Santeramo in Colle Registrazione: UR Sede: Gioia del Colle n. 7371 del 10/10/1983 ATTO DI ASSEGNAZIONE (n. 262.1/1983)

Planimetria catastale presentata il 08/08/1983

VISURA CATASTALE

 **Visura per soggetto** Data: 29/07/2019 - Ora: 20.04.07
 Visura n.: T295508 Pag: 5

Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019 Fine

6 Unità Immobiliari site nel Comune di GRUMO APPULA(Codice E223) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		73	235	2			A/7	2	5 vani	Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte** : 104 m ²	Euro 348,61	Dati derivanti da CONTRADA MERCADANTE VILLAGGIO QUADRIFOGLIO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
		73	237										

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1983 Voltura in atti dal 20/10/1992 Repertorio n.: 23611 Rogante: ANTONIO DE LUISE Sede: SANTERAMO IN COLLE Registrazione: UR Sede: GIOIA DEL COLLE n. 7371 del 10/10/1983 ATTO DI ASSEGNAZIONE (n. 262.1/1983)			

Totale Generale: vani 23,5 m² 80 Rendita: Euro 3.002,18
Unità immobiliari n. 8 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 08/08/1983 - Data: 30/07/2019 - n. T75 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

MODULARIO
P. - sp. mod. - 497

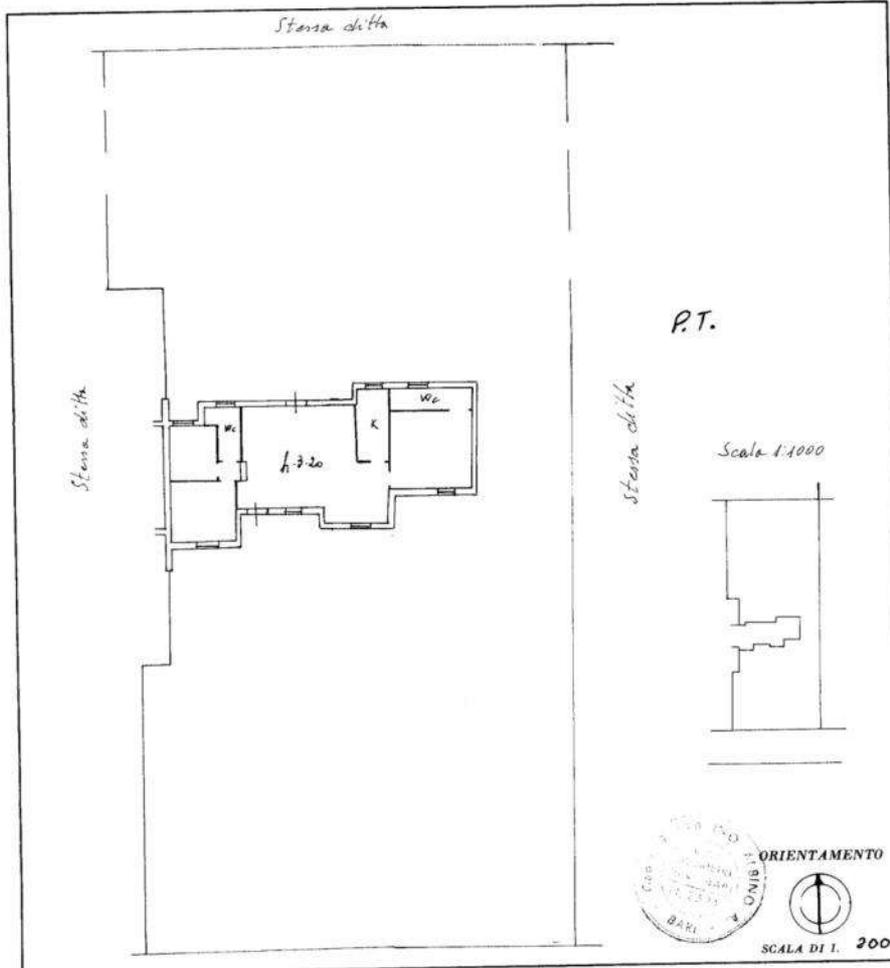


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100
42
2

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Grumo Appula Via Località Mercadante
Ditta Villaggio Quadrioglio - Società Cooperativa a r.l.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari



PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

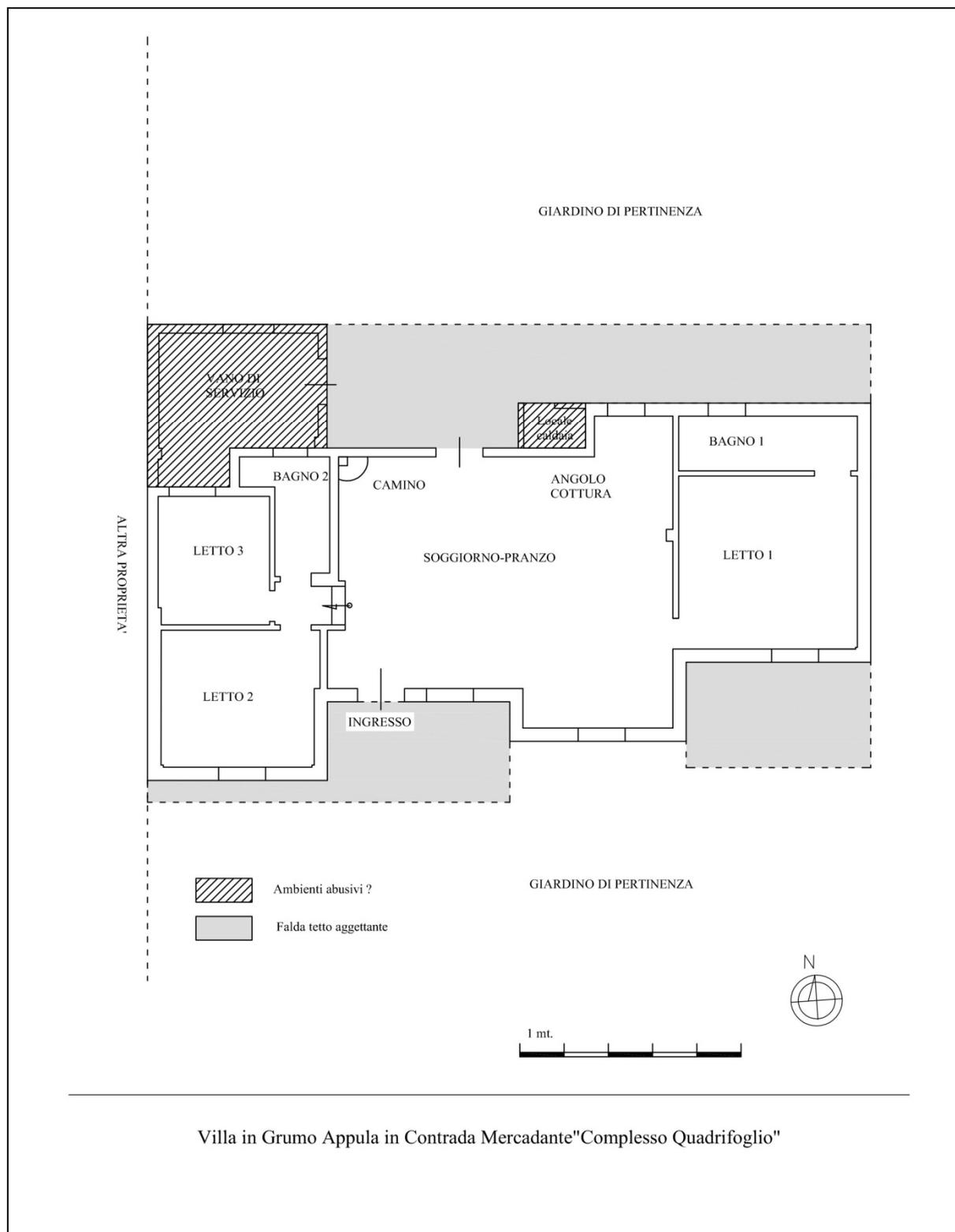
Partita 3982
Foglio 73-A
Particella 235 sub 2
237

Compilata dal Gian. Tulinio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
albins
Iscritto all'Albo de geometri
della Provincia di Bari
DATA 8-8-83
Firma: Tulinio

Data presentazione: 08/08/1983 - Data: 30/07/2019 - n. T75 - Richiedente: BGNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X379) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di GRUMO APPULA (E223) - < Foglio: 73 - Particella: 235 - Subalterno: 2 >
CONTRADE MERCADANTE VILLAGGIO QUADRIOGGIO piano: 1; cap. 01

RILIEVO DEL CTU SITUAZIONE DI FATTO



DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

Sono presenti lievi difformità.

Planimetrie catastali

Sulla base del confronto tra le planimetrie catastali presentate in data 08/08/1983, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. in corrispondenza del portico posteriore è stato realizzato un piccolo vano destinato a vano caldaia con accesso esterno;
2. sempre in corrispondenza del portico posteriore, è stato realizzato un vano destinato a cucina esterna;
3. sono state eliminate le tramezzature di divisione della cucina per creare l'open space;
4. non è riportata l'attuale intestazione

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Successivamente, all'esito delle istanze di condono, dovrà essere verificata l'esatta consistenza del locale al cui esito dovranno essere apportate in Catasto Fabbricati le opportune variazioni. Si prevede un costo per la regolarizzazione catastale di € 1.200,00.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

4.1 DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

A seguito dell'accesso eseguito dal CTU in data 12 marzo 2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Appula, è stata reperita la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia 30 Luglio 1981;
2. Tavole grafiche del progetto approvato

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto,

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

4.2 DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Dalla consultazione delle tavole del progetto approvato, e dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi del CTU sono state rilevate le seguenti difformità:

1. nelle tavole del progetto la villa risulta composta da 2 unità immobiliari separate, poi successivamente fuse e così riportate nella planimetria catastale;
2. in corrispondenza del portico posteriore è stato realizzato un piccolo vano destinato a vano caldaia con accesso esterno, costituendo suddivisione interna senza accrescimento di volumetria non riportata nel progetto approvato e pertanto realizzata in difformità;

3. sempre in corrispondenza del portico posteriore, è stato realizzato un vano destinato a cucina esterna, non riportato nel progetto, costituendo accrescimento della volumetria in difformità del progetto approvato;
4. sono state eliminate le tramezzature di divisione della cucina per creare l'open space, eliminazione non riportata nel progetto, pertanto eliminate in difformità del progetto approvato.

4.3 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Per gli interventi di edilizia riscontrati, considerato che non sono stati reperiti, a seguito degli accessi richiesti agli atti degli uffici edilizia privata e condoni del Comune di Grumo Appula, non risulta presentata alcuna istanza di titolo autorizzativo e condono, pertanto, nell'ipotesi che gli immobili pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, tenendo presente che:

1. le ragioni di credito per cui si procede o interviene sono anteriori al 2 ottobre 2003 (3° condono);
2. la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31 marzo 2003 (3° condono), in quanto sono stati realizzati nel corso della costruzione della villa;
3. la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e allegata tabella (1° condono);
4. che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, l'aggiudicatario, per la legittimazione degli abusi rilevati nell'immobile pignorato, potrà presentare autonomamente istanza di condono edilizio nei termini e con le modalità previste dalla legge.

Di seguito sono trattate le pratiche da presentare presso il Comune di Grumo Appula nei termini sopra descritti, oltre le altre pratiche riguardanti la presentazione di CILA in sanatoria e presso il Catasto per la regolarizzazione catastale.

5. REGOLARIZZAZIONI

Immobile:

GRUMO APPULA – Complesso Quadrifoglio – contrada Mercadante

Pratica n. 1 (CONDONO EDILIZIO 2003 (legge n. 326/2003))

Tipologia abuso: Opere in difformità e non conformi a norme PRG

Superficie da condonare: (Su) $(3,60 \times 2,60 + 1,60 \times 0,90) =$ mq. 10,80

a) Oblazione (allo Stato)		
b) Oblazione (alla Regione)		
c) interessi legali		
d) Oneri concessori		
e) Oneri professionali		
f) Diritti segreteria comunali	Totale pratica n. 1	€ 3.580,00

Pratica n. 2 (CILA “ in sanatoria”)

Tipologia abuso: Fusione di n. 2 uu.ii. in unica u.i., oltre modifiche interne e di prospetti (tettoie)

b) Sanzione		
b) Diritti segreteria comunali		
c) Oneri professionali		
	Totale pratica n. 2	€ 1.852,00

Pratica n. 3 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1.000,00
---	-------------------

Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00
---	-----------------

Totale costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 3.580,00 + € 1.852,00 + € 1000,00 + € 600,00 = € 7.032,00

Riguardo l'abitabilità, si fa presente che non è stata reperita documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità, pertanto si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità.

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato per l'intera proprietà:

€ 84.419,00 valore di mercato dell'intera proprietà dell'immobile

Determinato il valore di mercato dell'intera proprietà dell'immobile, poiché viene posta in vendita la quota di 1/2 intestata a _____, tale valore si deve dividere per 1/2, da cui:

€ 84.419,00 : 2 = € 42.209,50 valore di mercato della quota di 1/2 dell'intera proprietà

Al valore di mercato della quota in vendita deve essere applicata la riduzione del 15% per cui:

€ 42.209,50 – € 6.331,425 = € 35.878,075 = € 35.878,00 valore di mercato della quota di 1/2 dell'intera proprietà ridotta del 15%

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- oneri condominiali che ammontano a € 25.821,17, comprensivi delle quote mensili ordinarie di gennaio, febbraio e marzo 2021, per un totale di € 11.400,00 + € 25.821,17 = **€ 37.221,17**
- i costi di regolarizzazione edilizia e catastale per complessivi **€ 7.032,00**.

Per cui il valore di mercato ridotto del 15% si devono detrarre i seguenti costi:

€ 35.878,00 - (€ 7.032,00 + € 37.221,17) = € 35.878,00 - € 44.253,17 = - € 8.375,17=
- € 8.375,17 importo da porre a base d'asta della quota di 1/2 dell'intera proprietà dell'abitazione posta in vendita, pertanto considerato che il prezzo di vendita è in negativo, cioè che le somme da detrarre dovute alle regolarizzazioni e oneri condominiali sono superiori al prezzo di vendita, si ritiene che il bene non possa essere venduto all'asta in quanto il partecipante dovrebbe essere pagato per partecipare, pertanto si rimette il tutto nelle decisioni del Giudice

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che sono stati reperiti il progetto approvato e le relative tavole di progetto, pertanto l'immobile stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione, Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti interni sono state rilevate difformità con le tavole del progetto, pertanto i costi di regolarizzazione edilizia e catastale sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile da porre in vendita, si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

Mod. ISTAT/1/201

UNIVERSITÀ DI STATISTICA

Mod. 6

Comune di GRUNO APPULA
 Provincia di BARI

Marca
da bollo

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 18.3.81 presentata da (1) Cooperativa
Quadrifoglio s.r.l. con sede in Bari alla via Nicola de
Nicolò - Presidente signor Nicola Pignataro numero di co
dice fiscale PGN NCL 43D42 A662K

PRATICA
N. <u>12</u>
Anno <u>1981</u>
CONCESSIONE
N. <u>8</u>
Anno <u>1981</u>

registrata il 18 marzo 1981 al Prot. generale n. 3033, con la
 quale viene chiesta la concessione per (2) la costruzione di villa trifami
liare in seno alla lottizzazione Mininni-Iannuzzi -
Progettista e Direttore dei lavori ing. Vincenzo Silecchia
numero di codice fiscale SCL VCN 43M09 A6620
LOTTO NR.42

sull'area/sull'immobile (2) distinto in Catasto al foglio n. --- particella n. ---
 della superficie di mq. --- posta in Gruno Appula
 Via Contrada Mercadante

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
 Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. ~~XXXXXXX~~ Favorevole;
 Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore
 agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lett. a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (3);
 Viste le leggi regionali

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____
 in data (3) _____;

Visto il parere Favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso in
 seduta del 28/7/1981 - verbale nr.2

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
 Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 ago-
 sto 1967, n. 765;
 Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
 Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956,
 n. 303;
 Vista la denuncia presentata in data _____ al Comando
 dei Vigili del Fuoco di _____;

Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 (3);
 Vista l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 (3);

(1) Indicare la generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.
 (2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione,
 ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio
 urbano, rurale, industriale, ecc.).
 (3) Cancellare se il caso non ricorre.

Visto l'art. 11 del D.M. 2 agosto 1969, in G.U. n. 218 del 27/8/69, alle caratteristiche delle abitazioni di lusso (3);

Preso atto che:
— il richiedente dichiara di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione;
— (4)

C O N C E D E

a **Pignataro Nicola - Presidente Coop. Quadrifoglio s.r.l.**
residente in **B A R I** Via **Nicola de Nicolò** N.;
la facoltà di eseguire (5) **la costruzione di villa trifamiliare
in seno alla lottizzazione Mininni-Iannuzzi**

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da n. **UNA** tavole, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi (6):

1°) Trattandosi di intervento (o opera) previst. dall'art. 9, comma primo, lett. a), c), d), e), f), g) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

(1) Il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, versa presso la Tesoreria comunale la quota di L. per gli oneri di urbanizzazione la cui incidenza è stata determinata nella misura di L. con deliberazione consiliare n. in data esecutiva, ai sensi degli artt. 3 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (eventualmente) e si obbliga a trasferire entro il in proprietà del Comune mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione primaria e mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nell'allegata planimetria.

(*) Il concessionario deve corrispondere inoltre la quota di L. **1.650.000** commisurata al costo di costruzione delle opere determinata ai sensi dell'art. 11 della legge predetta.

Detta quota deve essere corrisposta durante il corso dei lavori e comunque non oltre sessanta giorni dalla loro ultimazione con le seguenti modalità:

(1) Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono versati secondo le prescrizioni previste dall'art.4 della convenzione in data 21/1/81, fermo restando l'obbligo dei concessionari alla esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria

Per garantire l'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, presta una garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. in data rilasciata da

..... nell'ammontare di L. corrispondente all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione eventualmente da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

Il mancato versamento del contributo (eventualmente) ed il conferimento delle aree nei termini suddetti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal primo comma dell'art. 15 della legge sopra citata.

Le quote afferenti le opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali.

(*) La clausola potrà essere inclusa nella concessione solo per la istanza

(Gratuita)

(Con oneri di urbanizzazione a carico del Comune)

- (3) Cancellare se il caso non ricorre.
- (4) Indicare eventualmente gli estremi delle deliberazioni consiliari relative alla determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 ed alla modalità di pagamento delle quote di contributo del costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/1977.
- (5) Specificare le opere o gli interventi oggetto della concessione.
- (6) Cancellare le condizioni o le dichiarazioni che non interessano a seconda dei casi previsti dalla legge.
- (7) Non superiore ad un anno.
- (8) Non superiore a tre anni.
- (9) Eventualmente aggiungere, per le istanze di concessione presentate fino al 30.1.1977: « In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suddetto, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte di opere non ultimata ».

(Con oneri di urbanizzazione a carico del concessionario)

Il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, comma 1°, lett. b), 9, comma 2°, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 il contributo nella misura di L. _____ determinato con deliberazione consiliare n. _____ del _____ esecutivo.

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi ed a cedere al Comune entro il _____ le relative aree, nonché mq. _____ afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria comunale la somma di L. _____ per la esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria, per quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

(*) La quota di L. _____ commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori e comunque non oltre sessanta giorni dalla loro ultimazione con le seguenti modalità: _____

Per garantire l'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, presta una garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. _____ in data _____ rilasciata da _____ nell'ammontare di L. _____ corrispondente all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione eventualmente da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini suddetti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal primo comma dell'art. 15 della legge sopra citata.

Le quote afferenti le opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali;

2°) I lavori debbono essere iniziati entro (7) UN ANNO dalla data della presente concessione ed ultimati entro (8) 5 anni dalla data stessa.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati (9).

(*) La clausola potrà essere inclusa nella concessione solo per le istanze presentate dopo il 30 luglio 1977.

...dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico.
 Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.
 Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

...dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le quali essi accettano l'incarico.
 Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.
 Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (10).
 L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopraluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.
 Dovrà parimente essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura, delle eventuali sospensioni, e quella dell'avvenuta ultimazione dei lavori.
 3°) Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:
 — i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
 — siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
 — durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione l'interessato richieda, per iscritto, il tracciamento in loco delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopraluogo deve essere redatto verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera siano rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in loco, e consegnate dall'incaricato del Comune;
 — depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente atto di concessione sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;
 — affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente la indicazione del concessionario, del progettista e direttore dei lavori, della ditta esecutrice delle opere, degli estremi della presente concessione, della destinazione d'uso e delle unità immobiliari consentite e della data di inizio ed ultimazione dei lavori;
 — notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

4°) Prescrizioni particolari e speciali:

Prima dell'inizio dei lavori dovrà provvedersi a depositare presso l'Uff. Tec. comunale la documentazione comprovante il rispetto dei limiti di cui alla legge 30-4-1976 n. 373 e del D.P.R. 28-6-1977 n. 1052 e del D.M. 10-3-1977.
 Prima dell'inizio dei lavori di installazione dell'impianto termico dovrà provvedersi a depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto dell'impianto stesso nel rispetto della legge e dei decreti sopra citati.

Grumo Appula 10 luglio 19 81



IL SINDACO

[Handwritten signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

li 7 SET. 1981

[Handwritten signature]
 CONCESSIONARIO

Mod. STAT/1301

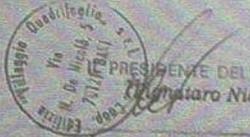

ISTITUTO CENTRALE DI STATISTICA
DIVISIONE STATISTICA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Codice ISTAT 1
1

Art. 3

COPIA
" COMUNE

IL PROGETTISTA
 (Ing. Vincenzo Silecchia)


 PRESIDENZA DELLA COOP.
 (Amministratore Nicola)

studio tecnico ing. vincenzo silecchia
 via p. lembo 38m - bari 70124 - tel. 080-369831

prog. n° 72	opere: <i>lotto n° 42</i>	
sevole n°	VILLA TRIFAMILIARE IN AGRI DI GRANO ARROLLA	urbanistica
scala 1:500/200/100	PLANIMETRIA . PIANTE PROSPETTI . SEZIONE	architettura <input type="checkbox"/>
data XII/80		strutture
costituisce la	progettisti:	di massima
costituisce la	dr. ing. Vincenzo Silecchia	definitivo <input type="checkbox"/>
	disegno n° 709	esecutivo
	disegnatore	committente
		COOP. ED. IL QUADRIFOGLIO S.r.l.
		impresa



PERIZIA IMMOBILE 9 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare C/1 in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 piano terra

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05.04.2002 è riportato al n. 9 il seguente immobile di proprietà di

9. Piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 28, al piano terra, di mq 155, in catasto al foglio 25, particella 396, sub 1.

2. BREVE DESCRIZIONE

Unità immobiliare in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 costituita da un locale al piano terra con accesso alla strada, in zona semi-centrale nel quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, individuato catastalmente Categoria C/1 (Negozi e botteghe) Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00. Il fabbricato, di cui il locale è porzione, è stato edificato agli inizi degli anni 50 ed è formato da un piano terra e 4 piani superiori.



Locale alla via Costantino n. 28



Interno del locale

Il locale è formato da un grande ambiente e da due piccoli vani accessori: il bagno ed un ripostiglio. Sono presenti alcune finestrelle poste in alto sulle pareti di fondo del locale, che si affacciano verso spazio aperto, appartenente al cortile dell'altro locale attiguo di medesima

proprietà. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di forma rettangolare. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il bagno ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

Gli ambienti del locale si presentano attualmente integralmente occupati da arredi usati, in quanto il locale è attualmente è utilizzato come deposito di mobili usati.

3. REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è così individuata catastalmente:

Comune di Bari (codice A662T) – Catasto dei Fabbricati
 Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 1 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 (Negozii e Botteghe) – Classe: 2 – Consistenza: 155 mq – Superficie Catastale: Totale 182 mq – Rendita: Euro 3.914,48 – Indirizzo: VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano T; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione immobile:

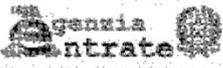
– Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

Dati derivanti: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1980 Voltura in atti dal 15/10/1992 Repertorio n. 175174 Rogante: Diego Labriola Sede: Bari Registrazione: Sede: Bari n. 531 del 08/01/1981 (n.566.1/1981)

Planimetria catastale presentata il 29/03/1957

Planimetria catastale presentata il 28/05/2007

VISURA CATASTALE



Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.05.27 Segue
 Visura n.: T295631 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI

Soggetto individuato

I. Unità Immobiliari site nel Comune di BARI(Codice A662) - Catasto dei Fabbricati

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	396	1	2		C/1	2	155 m ²	Totale: 182 m ²	Euro 3.914,48	VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI DERIVANTI DA	PROPRIETÀ
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1980 Voltura in atti dal 15/10/1992 Repertorio n.: 175174 Rogante: DIEGO LABRIOLA Sede: BARI Registrazione: Sede: BARI n. 531 del 08/01/1981 (n. 566.1/1981)	(1) Proprietà

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 29/03/1957

Data presentazione: 29/03/1957 - Data: 07/02/2007 - Vis. n. BA0064527 - Richiesta n. 19644 - Richiedente BAGNATO

REGOLARIO
F. 101. N. 1. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

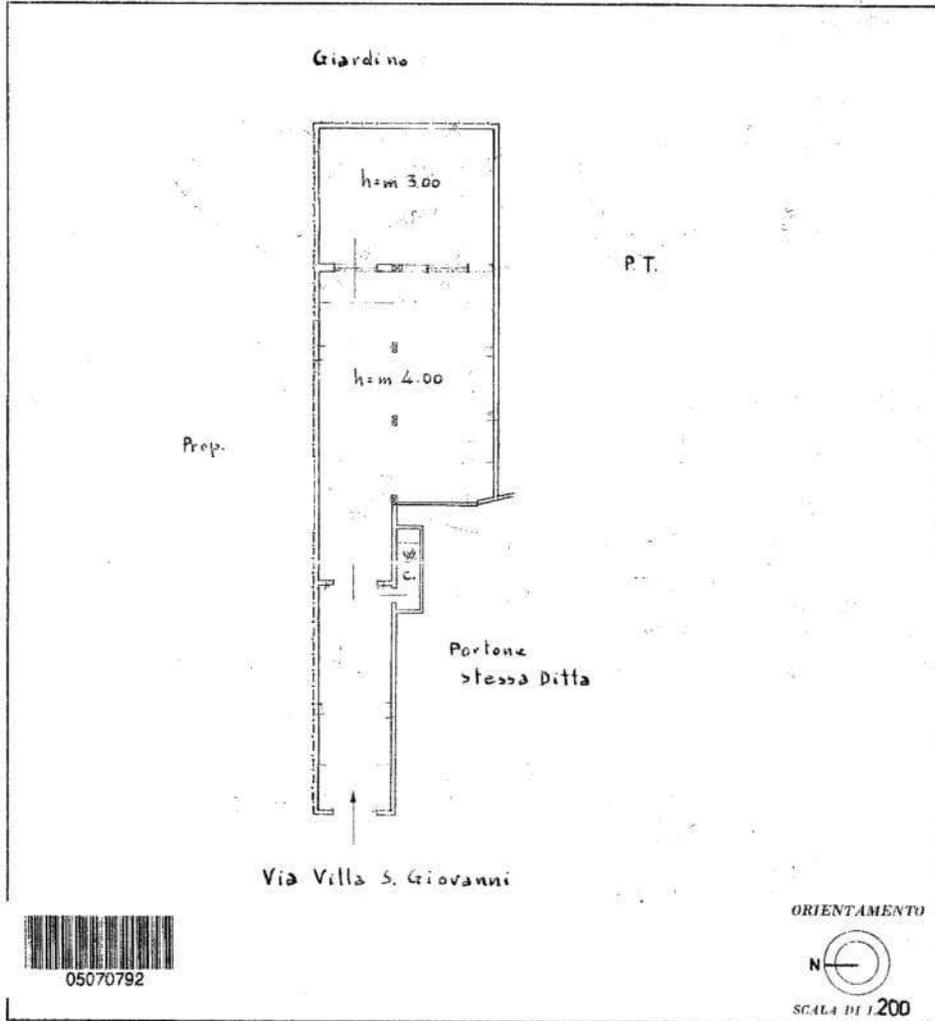
(L. DECRETO LEGGE 31 APRILE 1952, N. 520)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bari Via Villa S. Giovanni N 28

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari



05070792

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	118

Compilata dal Geom.
Silverio Gemma
(Firma, data e cognome del compilatore)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **Bari**
DATA: 3 Aprile 1957
Firma: *geom. Silverio Gemma*

inazione al 07/02/2007 - Comune di BARI(A662) - c Foglio: 25 Particella: 396 - Subaltemo 1 >
/ERIO n. 28 piano: 1;

Data presentazione: 29/03/1957 - Data: 07/02/2007 - Vis. n. BA0064527 - Richiesta n. 19644 - Richiedente BAGNATO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x369) - Fatt. di scala: 1:1

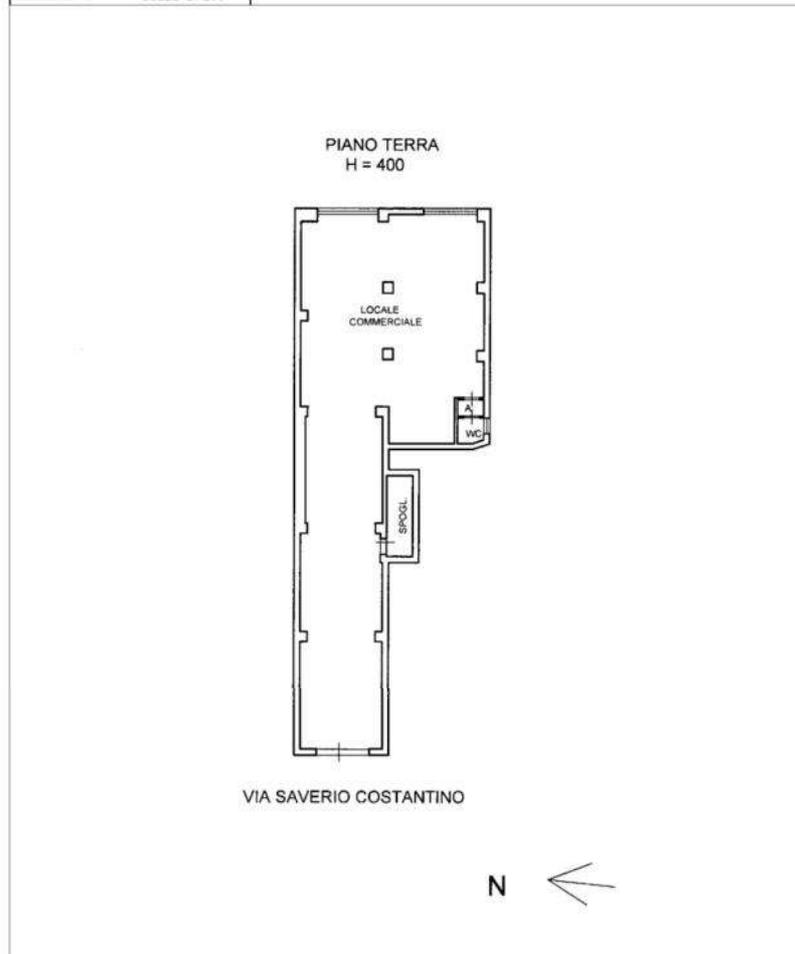
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 28/05/2007

Data: 30/07/2019 - n. T87 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

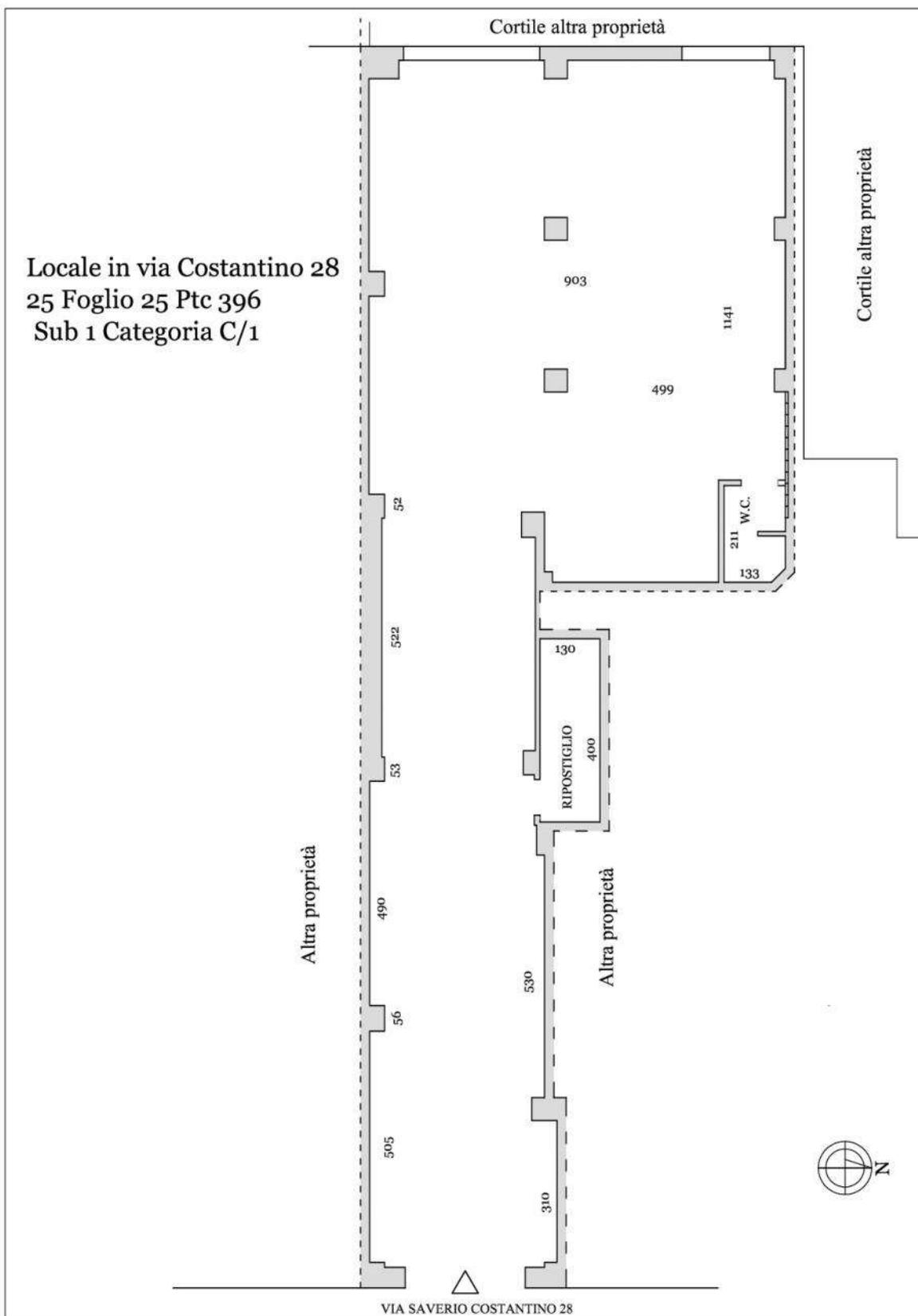
Dichiarazione protocollo n. BA0416891 del 28/05/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari	
Via Costantino Saverio civ. 28	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Girone Michele
Foglio: 25	Iscritto all'albo:
Particella: 396	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Bari N. 3570

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 30/07/2019 - n. T87 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di BARI (A662) - < Foglio: 25 - Particella: 396 - Subalterno: 1 >
VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano: 1;



DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

Riguardo la visura catastale relativa all'unità immobiliare in esame sono state rilevate lievi difformità.

Planimetrie catastali

Sulla base del confronto tra le planimetria catastale presentate in data 24.02.1951, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, sono state rilevate lievi difformità.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La procedure di regolarizzazione delle difformità catastali e i relativi costi sono trattati alla conclusione del capitolo alle regolarizzazioni.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

4.1 DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

A seguito dei nuovi accessi è stata reperita la seguente documentazione:

1. Licenza di costruzione del 31 agosto 1955 per edificio di civile abitazione in Bari alla Via Villa San Giovanni, limitatamente ad un solo piano in ritiro.
2. Licenza di costruzione del 21 giugno 1956 sopralzo del secondo piano in ritiro.
3. Tavole del progetto.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto,

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

4.2 DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione della distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare in esame, sono state rilevate le seguenti difformità di lieve entità:

- fusione dell'attuale unità immobiliare con altra confinante;
- minime variazioni di cubatura dovute a lievi modifiche del posizionamento di alcune murature interne e perimetrali.

4. 3 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Per gli interventi di edilizia riscontrati, considerato che non sono stati reperiti, a seguito degli accessi richiesti agli atti degli uffici edilizia privata e condoni del Comune di Bari, non risulta

presentata alcuna istanza di titolo autorizzativo e condono, pertanto, nell'ipotesi che gli immobili pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, tenendo presente che:

1. le ragioni di credito per cui si procede o interviene sono anteriori al 2 ottobre 2003 (3° condono);
2. la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31 marzo 2003 (3° condono);
3. la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e allegata tabella (1° condono);
4. che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
5. gli immobili pignorati sono stati edificati in data anteriore al 2 settembre 1967;

in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, l'aggiudicatario, per la legittimazione degli abusi rilevati nell'immobile pignorato, potrà presentare autonomamente le istanze di condono edilizio nei termini e con le modalità previste dalla legge più avanti trattate.

Di seguito sono trattate le pratiche da presentare presso il Comune di Bari nei termini sopra descritti, oltre le altre pratiche presso il Catasto per la regolarizzazione catastale.

5. REGOLARIZZAZIONI

Immobile:

BARI via Saverio Costantino, n. 28 (piano T)

Nota esplicativa

Le difformità presenti nell'unità immobiliare sono di lieve entità.

Infatti, a fronte di un aumento di superficie di piano di mq. 4,00 circa si ha una riduzione della stessa superficie di 3,00 mq.

In ogni modo le difformità rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis – comma 1 del DPR n. 380/01 e ss.mm.i. ragion per cui tali variazioni non costituiscono violazioni edilizie.

Va, comunque, presentata una CILA “in sanatoria” per ampliamento dell'u.i. a seguito di frazionamento e fusione con la u.i. confinante.

Pratica n. 1 (CILA “ in sanatoria”)

Tipologia abuso: Ampliamento per frazionamento e fusione di u.i.

a) Sanzione		
b) Diritti segreteria comunali		
c) Oneri professionali		
	Totale pratica n. 1	€ 1.885,00

Pratica n. 2 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1.000,00
---	-------------------

Pratica n. 3 Redazione di APE

Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00
---	-----------------

Totale costi per la regolarizzazione edilizia e catastale: **€ 1.885,00 + € 1.000,00 + € 600,00 = € 3.485,00**

Si precisa che non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto, tuttavia, si rammenta che trattasi di immobile ante '67 e non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato:

€ 184.864,68 valore di mercato dell'immobile

Al valore di mercato devono poi essere detratta la riduzione del 15% per cui:

€ 184.864,68 – € 27.729,70 = € 157.134,97 = € 157.134,00 valore di mercato ridotto del 15%

A tali valore devono poi essere detratti i costi di regolarizzazione catastale ed edile e gli oneri condominiali per cui si ottiene:

- oneri condominiali € 3.910,73

- Regolarizzazioni edilizie e catastali € 3.485,00

€ 157.134,00 – (3.485,00+ € 3.910,73) = € 157.134,00 - € 7.395,73 = € 149.738,27 =

€ 149.738,27 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

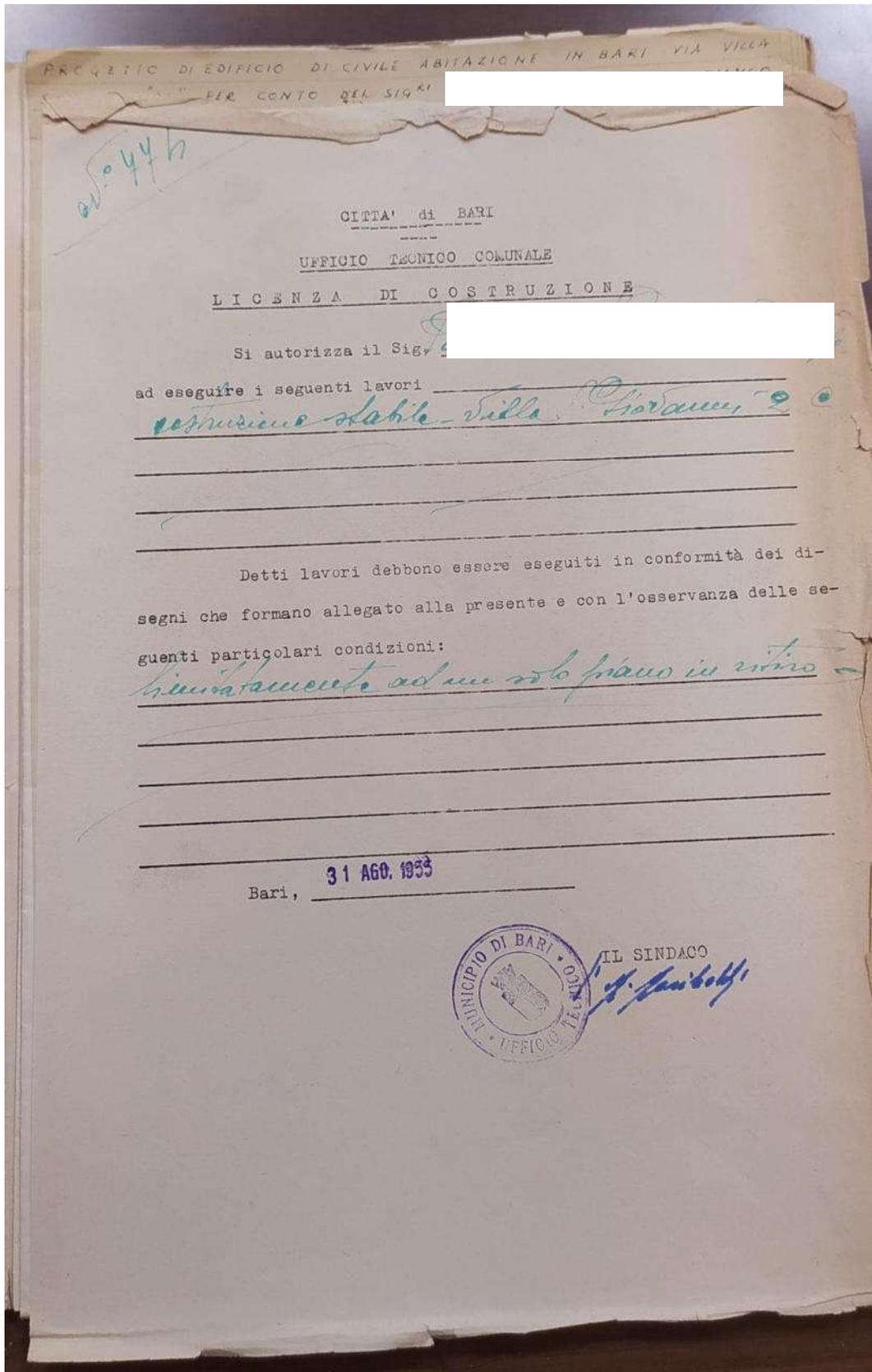
Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione,

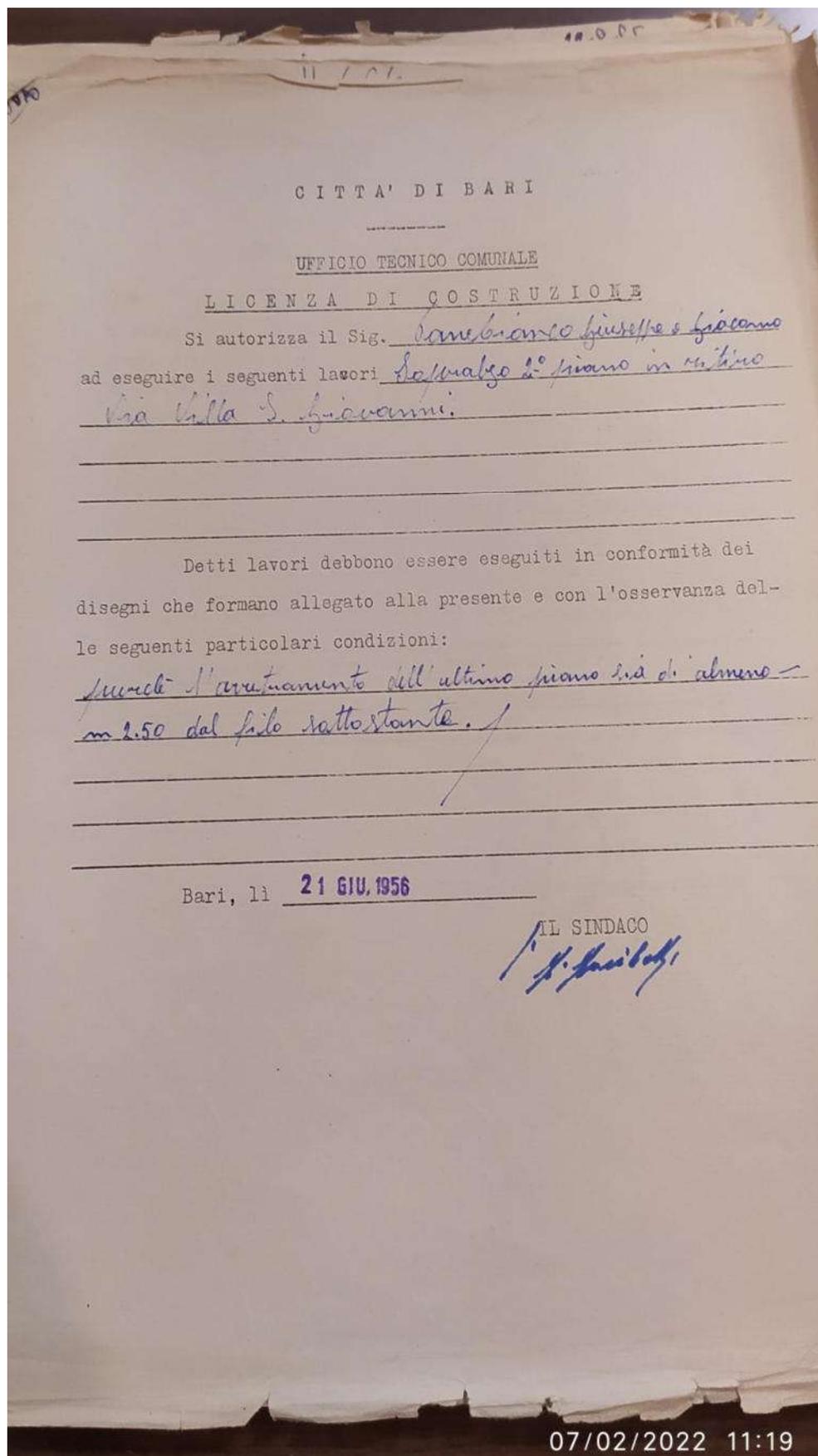
Non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto, tuttavia, si rammenta che trattasi di immobile ante '67 e non ricorre l'obbligo della sua presenza negli atti di trasferimento, mancanza di cui tuttavia ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

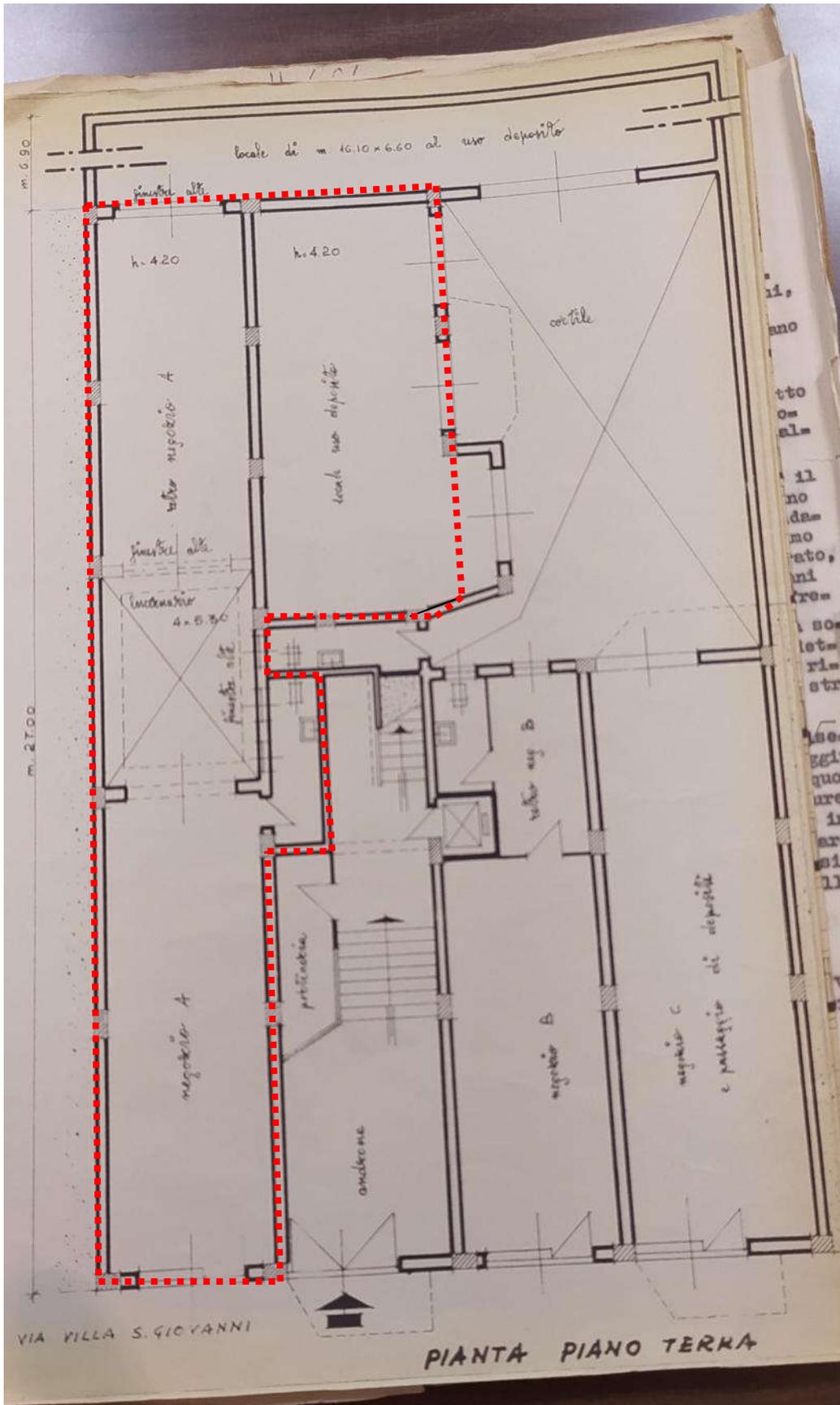
7. DOCUMENTAZIONE REPERITA

PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDILIZIA 31 agosto 1955





TAVOLE PROGETTO APPROVATO



..... Sagoma della disposizione attuale del locale

8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile n. 9 dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà locale C/1 in Bari alla via Saverio Costantino n. 28, al piano terra, di mq 155, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 1 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe) – Classe: 2 – Consistenza: 155 mq – Superficie Catastale: Totale 182 mq – Rendita: Euro 3.914,48 – Indirizzo: VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano T;
Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Locale commerciale in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 in zona semi-centrale nel quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, individuato catastalmente Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00.

Il fabbricato, di cui il locale è porzione, è stato edificato agli inizi degli anni 50 ed è formato da un piano terra e 4 piani superiori. Il locale è formato da un grande ambiente e da due piccoli vani accessori: il bagno ed un ripostiglio. Sono presenti alcune finestrelle poste in alto sulle pareti di fondo del locale, che si affacciano verso spazio aperto, appartenente al cortile dell'altro locale attiguo di medesima proprietà. Non è presente l'impianto termico.

La qualità delle rifiniture è mediocre e lo stato manutentivo complessivo è sufficiente/mediocre.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione. Riguardo la distribuzione degli ambienti interni sono state rilevate alcune difformità di lieve entità rispetto le il progetto approvato, pertanto i costi di regolarizzazione edilizia e catastali sono stati detratti dal valore dell'immobile da porre a base d'asta.

Si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, tuttavia, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e dell'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

€ 149.738,27 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile n. 9 dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà locale C/1 in Bari alla via Saverio Costantino n. 28, al piano terra, di mq 155, in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 1 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe) – Classe: 2 – Consistenza: 155 mq – Superficie Catastale: Totale 182 mq – Rendita: Euro 3.914,48 – Indirizzo: VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano T;
Intestazione immobile:

– Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Locale commerciale in Bari alla via Saverio Costantino n. 28 in zona semi-centrale nel quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, individuato catastalmente Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 2 Superficie catastale totale mq 182,00.

Il fabbricato, di cui il locale è porzione, è stato edificato agli inizi degli anni 50 ed è formato da un piano terra e 4 piani superiori. Il locale è formato da un grande ambiente e da due piccoli vani accessori: il bagno ed un ripostiglio. Sono presenti alcune finestrelle poste in alto sulle pareti di fondo del locale, che si affacciano verso spazio aperto, appartenente al cortile dell'altro locale attiguo di medesima proprietà. Non è presente l'impianto termico.

La qualità delle rifiniture è mediocre e lo stato manutentivo complessivo è sufficiente/mediocre.

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione. Riguardo la distribuzione degli ambienti interni sono state rilevate alcune difformità di lieve entità rispetto le il progetto approvato, pertanto i costi di regolarizzazione edilizia e catastali sono stati detratti dal valore dell'immobile da porre a base d'asta.

Si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, tuttavia, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

€ 149.738,27 importo dell'immobile da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

9. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO UNICO (immobile 9 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Costantino n. 28		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	<p>Locale commerciale C/1 in catasto: Foglio 25 Particella 396 Sub 1 Zona Cens. 2 Categoria C/1 (Negozi e Botteghe) Classe: 2 Consistenza 155 mq Superficie Catastale Totale 182 mq Rendita Euro 3.914,48 Indirizzo VIA COSTANTINO SAVERIO n. 28 piano T; Intestazione immobile:</p> <p>Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1</p>	Superficie	Superficie catastale totale 182 mq
Pertinenze			
Stato conservativo	Medio/discreto		
Descrizione	<p>Il fabbricato, di cui il locale è porzione, è stato edificato agli inizi degli anni 50 ed è formato da un piano terra e 4 piani superiori. Il locale è formato da un grande ambiente e da due piccoli vani accessori: il bagno ed un ripostiglio. Sono presenti alcune finestrelle poste in alto sulle pareti di fondo del locale, che si affacciano verso spazio aperto, appartenente al cortile dell'altro locale attiguo di medesima proprietà. Non è presente l'impianto termico.</p> <p>La qualità delle rifiniture è mediocre e lo stato manutentivo complessivo è sufficiente/mediocre.</p> <p>Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente, non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante 1 Settembre 1967, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.</p> <p>Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche</p>		
<p>€ 149.738,27 importo dell'immobile da porre a base d'asta L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1 Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta..</p>			

PERIZIA IMMOBILE 10 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritto di proprietà 1/1 di locale commerciale C/1 in Bari alla via Saverio Costantino n. 34, al piano terra con ampio cortile pertinenziale retrostante.

1. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di pignoramento del 05.04.2002 ai nn. 1 e 2 sono riportati i seguenti immobili di proprietà di

10. piena proprietà di magazzino in Bari alla via Saverio Costantino n. 34, al piano terra di mq 58 con cortile retrostante, in catasto foglio 25, particella 396, sub 3;

2. DESCRIZIONE

Il fabbricato, di cui il locale seminterrato è porzione, è stato edificato agli inizi degli anni '50,, è formato da un piano terra e 4 piani superiori, al piano terra presenta un rivestimento in pietra a tutt'altezza, le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono discrete.

Al locale si accede direttamente dalla via Saverio Costantino n. 34 mediante un ampio accesso fornito di avvolgibile in metallo ad apertura manuale e una porta/vetrina in legno e vetro che immette direttamente all'interno del locale. Il locale è formato da un grande ambiente di forma rettangolare e da un ampio cortile pertinenziale di circa 170 mq, praticamente il triplo della superficie calpestabile del locale, che potrebbe prestarsi ottimamente per attività all'aperto come sport ecc.

La pavimentazione è in mattonelle in scaglie di marmo e cemento. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico.

In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie e si caratterizza per l'ampia area scoperta pertinenziale.



Vista del fabbricato e accesso al locale dalla via Saverio Costantino 34



Interno del locale



Vano bagno esterno



Cortile esterno



Cortile esterno

3. REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è così individuata catastalmente:

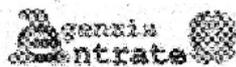
Foglio 25 Particella 396 Sub 22 Zona Cens. 2 Categoria C/1 Negozi e Botteghe Classe 3
Consistenza 64 mq Superficie catastale totale 109 mq Rendita Euro 1.880,73

TITOLARITÀ:

C.F.

– Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 20.05.28

Fine

Visura n.: T295631 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio 25	Particella 396	Sub 22	Zona Cens. 2	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 3	Consistenza 64 m ²	Superficie Catastale Totale: 109 m ²	Rendita Euro 1.880,73	Indirizzo Dati derivati da VIA COSTANTINO SAVERIO n. 34 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati ulteriori Associazione
1													

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			1) Proprietà

Totale Generale: n° 219 Rendita: Euro 5.795,21

Unità immobiliari n. 2

Tributi craxiani: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

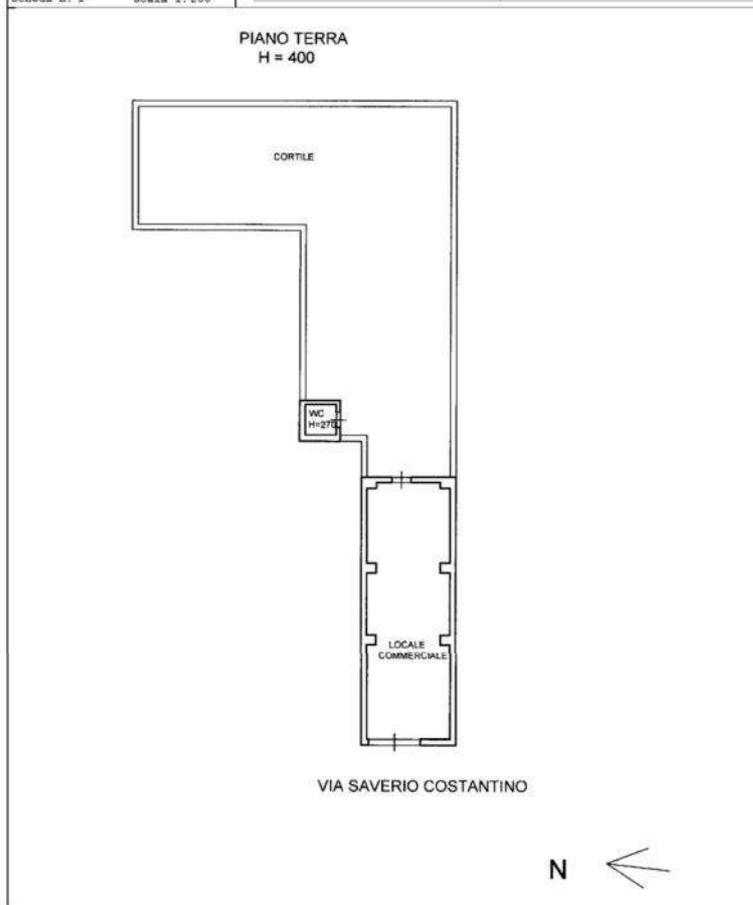
PLANIMETRIA CATASTALE del 28/05/2007

Data: 30/07/2019 - n. T88 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0416898 del 28/05/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari	
Via Costantino Severio civ. 34	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Girone Michele
Foglio: 25	Iscritto all'albo:
Particella: 396	Geometri
Subalterno: 22	Prov. Bari N. 3570

Scheda n. 1 Scala 1:200

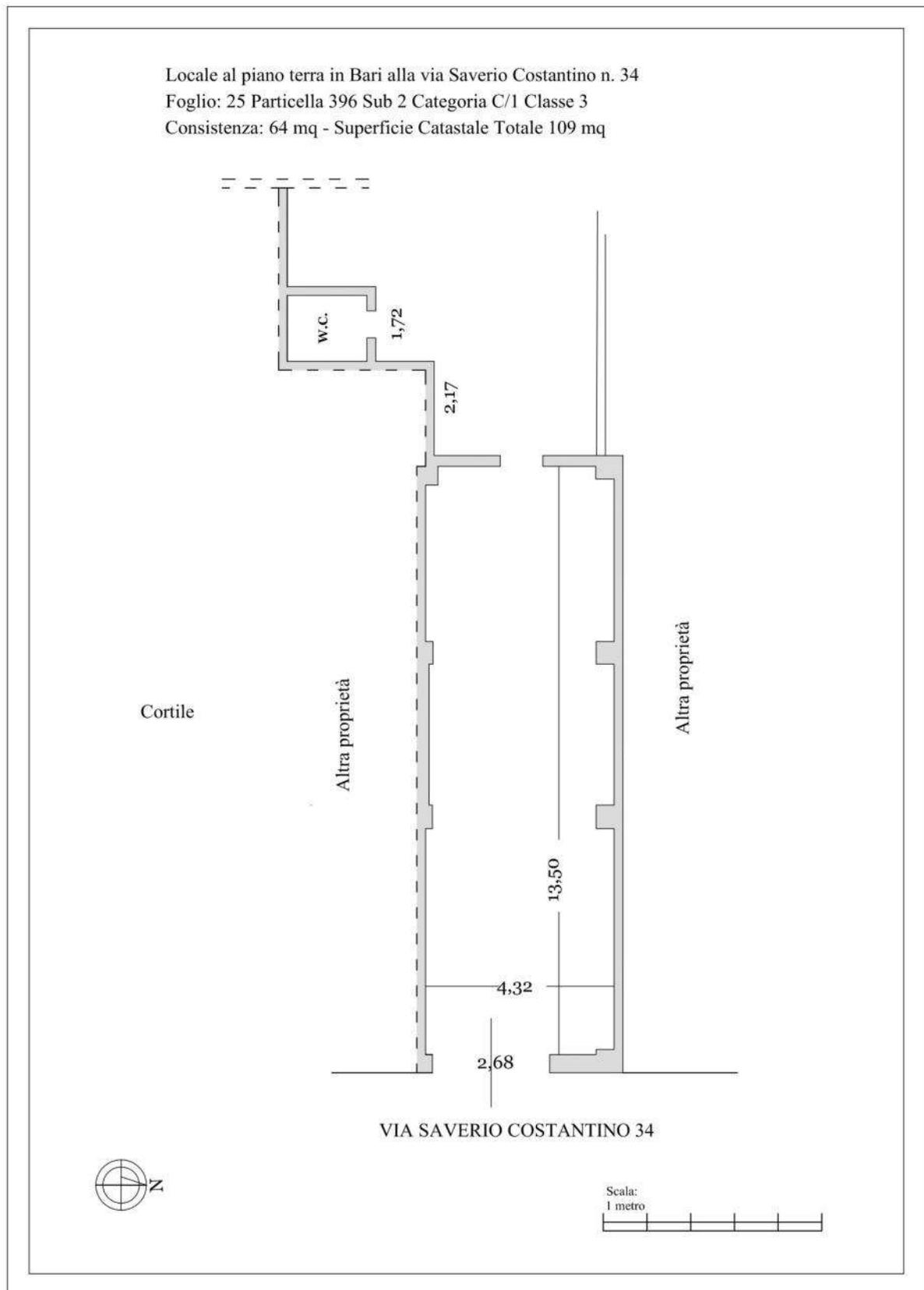


mapa 01

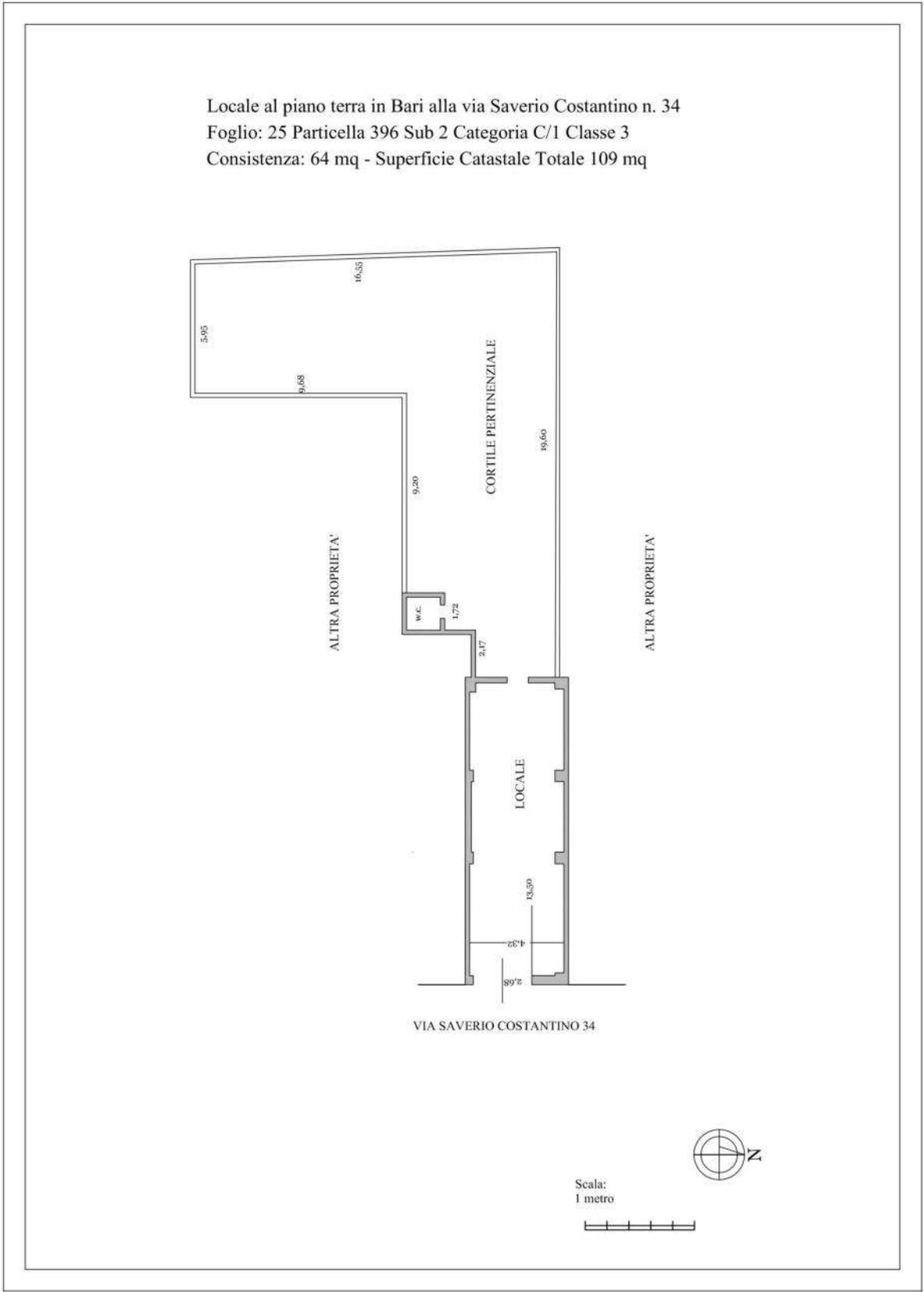
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di BARI (A662) - < Foglio: 25 - Particella: 396 - Subalterno: 22 ->
VIA COSTANTINO SAVERIO n. 34 piano: T.

Data: 30/07/2019 - n. T88 - Richiedente: BGNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

RILIEVO DEL CTU SITUAZIONE DI FATTO (solo locale)



RILIEVO DEL CTU SITUAZIONE DI FATTO (locale con cortile pertinenziale)



DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

Riguardo la visura catastale relativa all'unità immobiliare in esame sono state rilevate lievi difformità.

Planimetrie catastali

Sulla base del confronto tra le planimetria catastale presentate in data 24.02.1951, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, non sono state rilevate difformità.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La procedure di regolarizzazione delle difformità catastali e i relativi costi sono trattati alla conclusione del capitolo alle regolarizzazioni.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

4.1 DOCUMENTAZIONE REPERITA A SEGUITO DEI NUOVI ACCESSI

A seguito dei nuovi accessi è stata reperita la seguente documentazione:

1. Licenza di costruzione del 31 agosto 1955 per edificio di civile abitazione in Bari alla Via Villa San Giovanni, limitatamente ad un solo piano in ritiro.
2. Licenza di costruzione del 21 giugno 1956 sopralzo del secondo piano in ritiro.
3. Tavole del progetto.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito del nuovo accesso non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto,

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito del nuovo accesso non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

4.2 DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione della distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare in esame, sono state rilevate le seguenti difformità di lieve entità:

- fusione dell'attuale unità immobiliare con altra confinante;
- minime variazioni di cubatura dovute a lievi modifiche del posizionamento di alcune murature interne e perimetrali.

4. 3 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Per gli interventi di edilizia riscontrati, considerato che non sono stati reperiti, a seguito degli accessi richiesti agli atti degli uffici edilizia privata e condoni del Comune di Bari, non risulta

presentata alcuna istanza di titolo autorizzativo e condono, pertanto, nell'ipotesi che gli immobili pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, tenendo presente che:

1. le ragioni di credito per cui si procede o interviene sono anteriori al 2 ottobre 2003 (3° condono);
2. la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31 marzo 2003 (3° condono);
3. la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e allegata tabella (1° condono);
4. che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
5. gli immobili pignorati sono stati edificati in data anteriore al 2 settembre 1967;

in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, l'aggiudicatario, per la legittimazione degli abusi rilevati nell'immobile pignorato, potrà presentare autonomamente le istanze di condono edilizio nei termini e con le modalità previste dalla legge più avanti trattate.

Di seguito sono trattate le pratiche da presentare presso il Comune di Bari nei termini sopra descritti, oltre le altre pratiche presso il Catasto per la regolarizzazione catastale.

5. REGOLARIZZAZIONI

BARI via Saverio Costantino, n. 34 (piano T)

Opere in difformità)

Le opere in difformità sono rappresentate da una riduzione della superficie di piano (Sp) di 3,65 mq. (del locale) ed un aumento del di mq. 1.74 (del vano wc); ad ogni modo tali variazioni della superficie coperta (Sc) e di piano (Sp) rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34bis del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., ragion per cui dette variazioni non costituiscono violazioni edilizie.

Superficie in riduzione: $(3,65 \times 1,00) = \text{mq. } 3,65$

Superficie in aumento: $(1,00 \times 1,50 + 0,80 \times 0,30) = \text{mq. } 1,74$

Pratica n. 1 Variazione Catastale

Visure in atti catastali, sopralluogo, redazione di docfa con calcolo rendita catastale, diritti AdE, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 1000,00
---	------------------

Pratica n. 2 Redazione di APE

Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche tipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, ecc. (onorario professionale, oltre c.p. e Iva)	€ 600,00
---	-----------------

Totale costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 1000,00 + € 600,00 = € 1.600,00

Riguardo l'abitabilità, si fa presente che non è stata reperita documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità.

6. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In perizia era stato determinato il seguente valore di mercato:

151.505,64 valore di mercato dell'immobile

Al valore di mercato deve essere applicata la riduzione del 15% per cui:

$151.505,64 - € 22.725,84 = € 128.779,79$ **valore di mercato dell'immobile ridotto del 15%**

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- quote condominiali insolute a marzo 2021 = € **4.031,24**

- i costi di regolarizzazione edilizia e catastale per complessivi € **1.600,00**

Per cui il valore di mercato ridotto del 15% si devono detrarre i seguenti costi:

$€ 128.779,79 - (4.031,24 + € 1.600,00) = € 128.779,79 - € 5.631,24 =$

€ 123.148,55 importo da porre a base d'asta del locale commerciale

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta

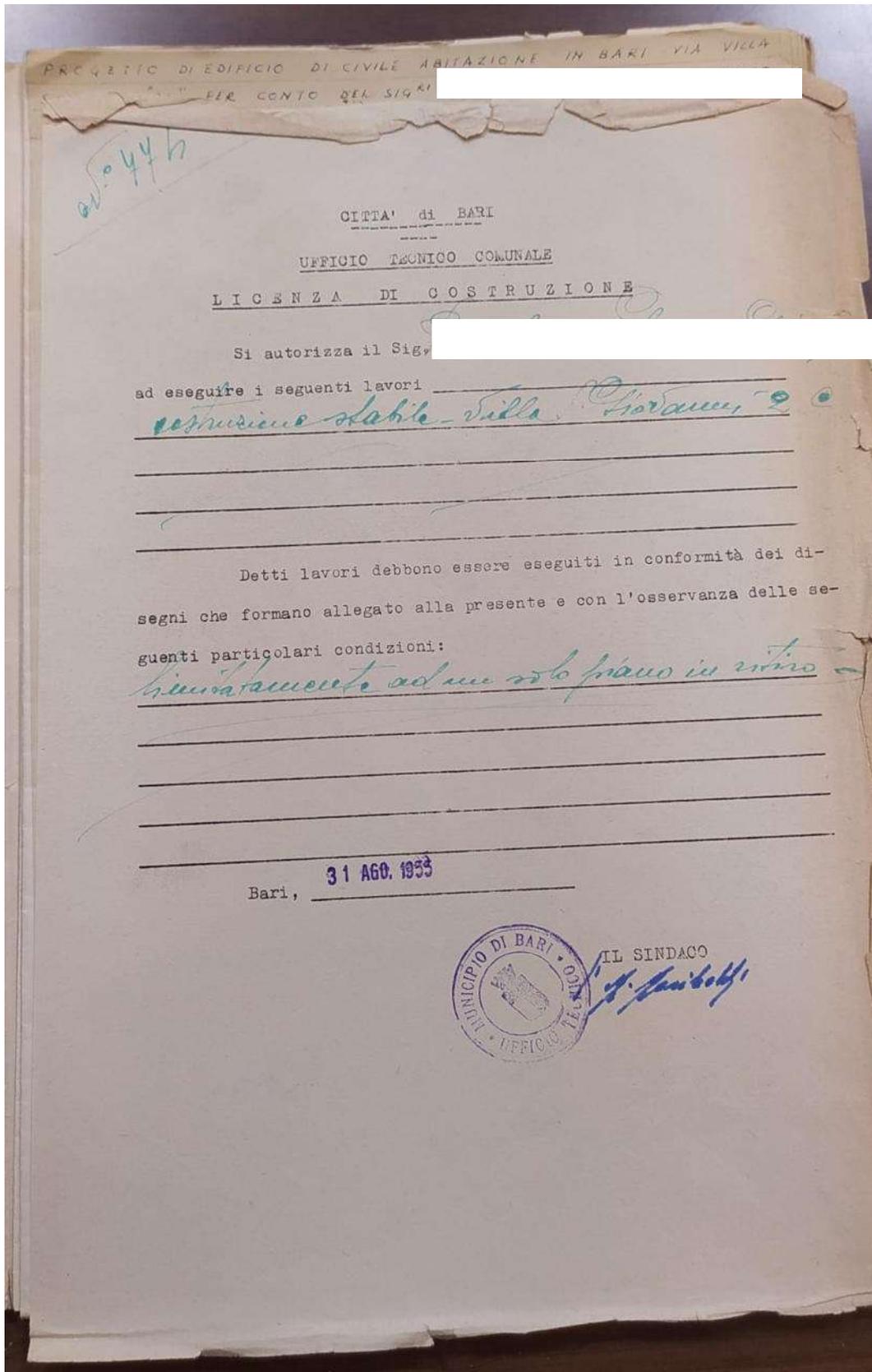
Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione. Riguardo la distribuzione degli ambienti interni sono state rilevate alcune difformità di lieve entità rispetto le il progetto approvato, pertanto i costi di regolarizzazione edilizia e catastali sono stati detratti dal valore dell'immobile da porre a base d'asta.

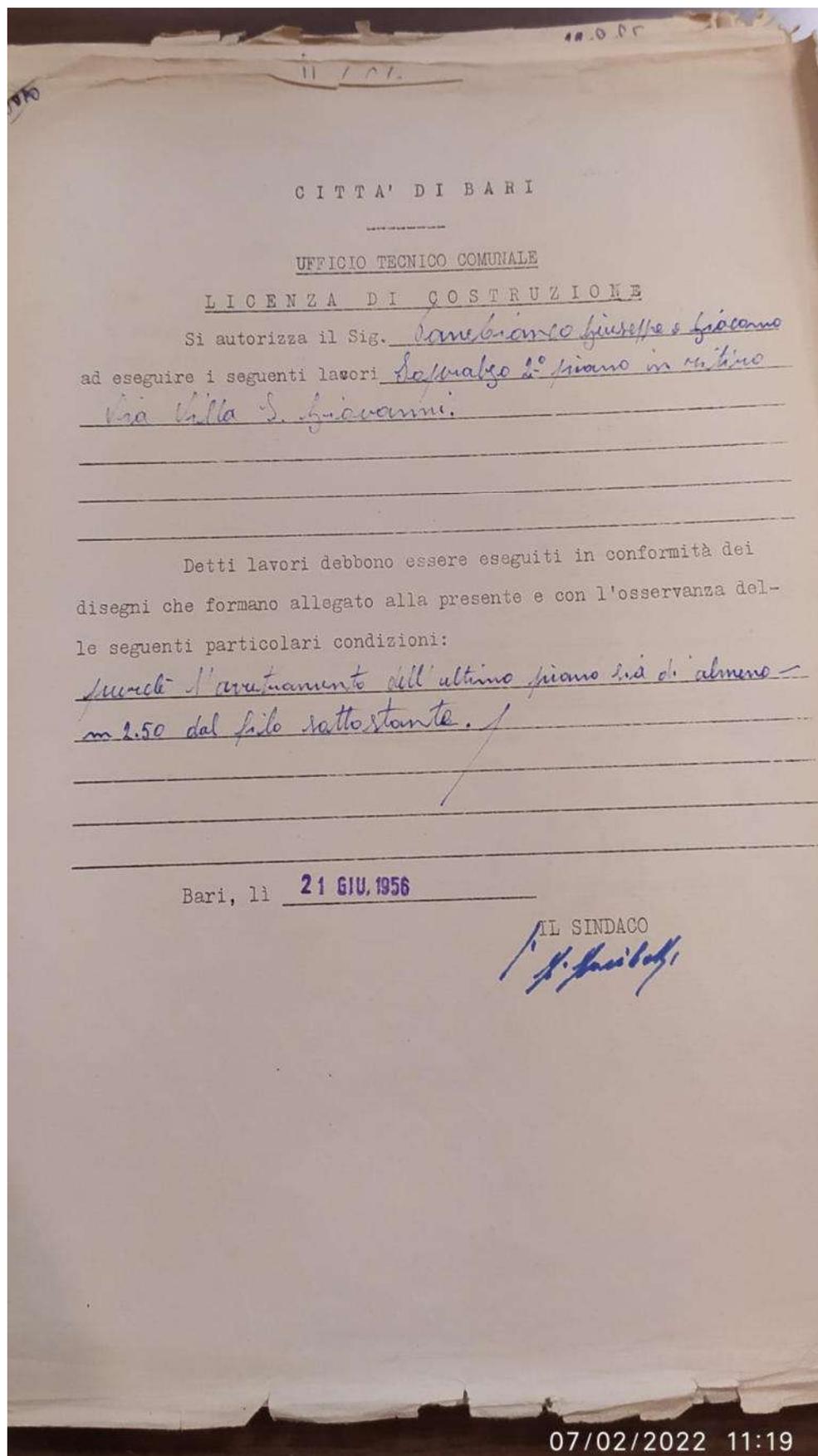
Si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, tuttavia, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

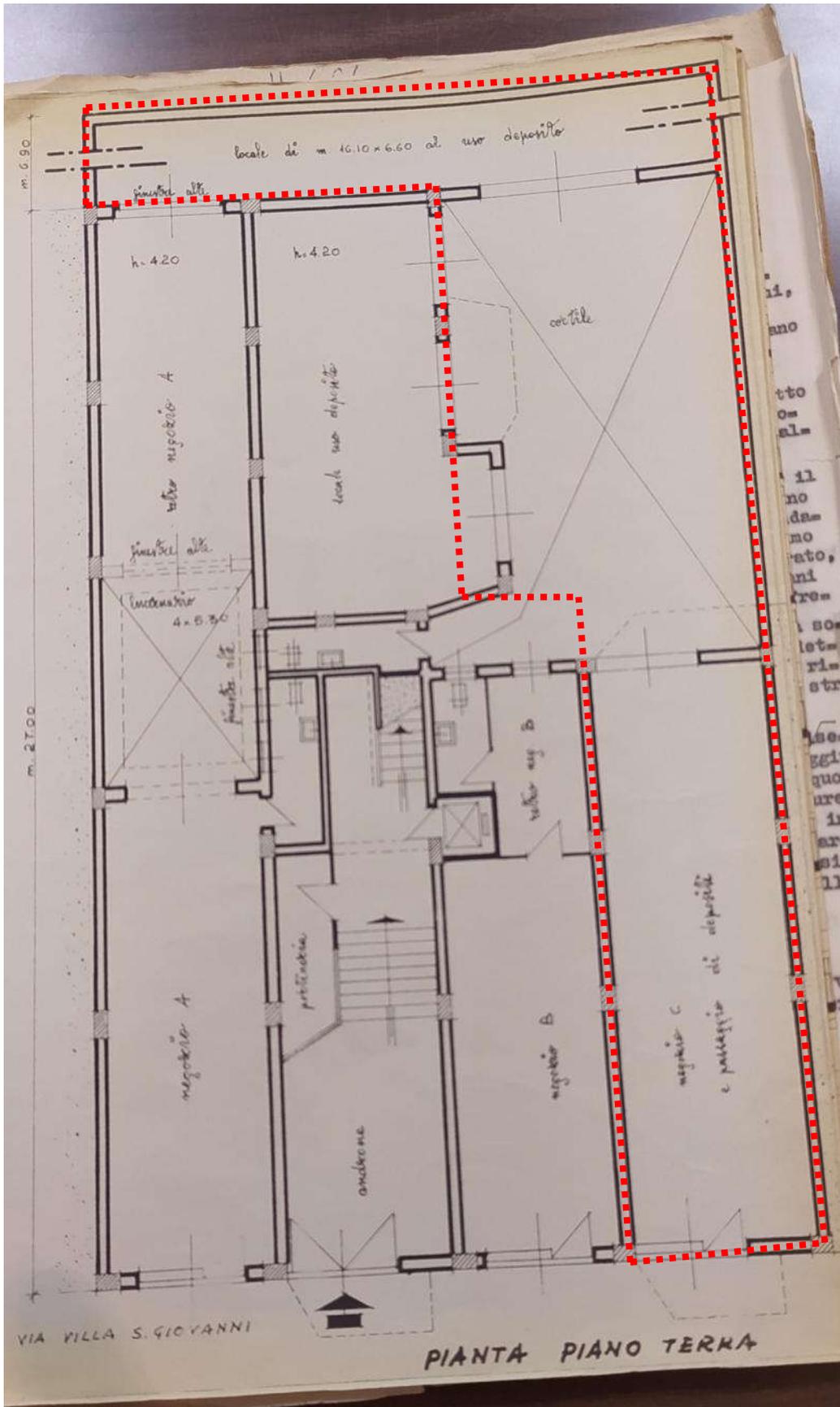
7. DOCUMENTAZIONE REPERITA

PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDILIZIA 31 agosto 1955





TAVOLE PROGETTO APPROVATO



..... Sagoma della disposizione attuale del locale

8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO (immobile n. 10 dell'atto di pignoramento)

Locale commerciale C/1 in Bari alla via Saverio Costantino n. 34 piano terra superficie commerciale/catastale totale 109 mq in catasto:

Foglio: 25 – Particella: 396 – Sub: 22 – Zona Cens.: 2 – Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe) – Classe: 3 – Consistenza: 64 mq – Superficie Catastale: Totale 109 mq – Rendita: Euro 1.880,73 – Indirizzo: VIA COSTANTINO SAVERIO n. 34 piano T; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione immobile:

Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Locale commerciale in Bari alla via Saverio Costantino n. 34 in zona semi-centrale nel quartiere Libertà, nelle vicinanze del Tribunale di Bari, individuato catastalmente Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 3 Superficie catastale totale (equivalente superficie commerciale) 109 mq.

Il fabbricato, di cui il locale è porzione, è stato edificato agli inizi degli anni 50 ed è formato da un piano terra e 4 piani superiori.

Il locale è formato da un grande ambiente di forma rettangolare e da un ampio cortile pertinenziale con un piccolo vano wc esterno. La pavimentazione è in mattonelle in scaglie di marmo e cemento. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Il locale è caratterizzato dal grande cortile pertinenziale di circa 170 mq, praticamente il triplo della superficie calpestabile del locale, che potrebbe prestarsi ottimamente per attività all'aperto come sport ecc.

Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico. In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie e si caratterizza per l'ampia area scoperta pertinenziale.

Riguardo gli impianti si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e dell'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

€ 123.148,55 importo da porre a base d'asta del locale commerciale

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta

Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente in conformità delle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della costruzione. Riguardo la distribuzione degli ambienti interni sono state rilevate alcune difformità di lieve entità rispetto le il progetto approvato, pertanto i costi di regolarizzazione edilizia e catastali sono stati detratti dal valore dell'immobile da porre a base d'asta.

Si fa presente che non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, tuttavia, precisando che trattasi di immobile edificato ante **1 Settembre 1967**, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del

documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale.

Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche

9. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 79/2002

LOTTO UNICO (immobile 10 dell'atto di pignoramento)			
Ubicazione	Bari – Via Costantino n. 34		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	<p>Locale commerciale C/1 in catasto: Foglio 25 Particella 396 Sub 22 Zona Cens. 2 Categoria: C/1 Classe:3 Consistenza 64 mq Superficie Catastale Totale 109 mq Rendita: Euro 1.880,73 – Indirizzo: VIA COSTANTINO SAVERIO n. 34 piano T; Intestazione immobile:</p> <p>Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1</p>	Superficie	Superficie catastale totale 109 mq
Pertinenze	Cortile pertinenziale	Superficie	mq 170
Stato conservativo	Medio/discreto		
Descrizione	<p>Il fabbricato, di cui il locale è porzione, è stato edificato agli inizi degli anni 50 ed è formato da un piano terra e 4 piani superiori.</p> <p>Il locale è formato da un grande ambiente di forma rettangolare e da un ampio cortile pertinenziale con un piccolo vano wc esterno. La pavimentazione è in mattonelle in scaglie di marmo e cemento. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.</p> <p>Il locale è caratterizzato dal grande cortile pertinenziale di circa 170 mq, praticamente il triplo della superficie calpestabile del locale, che potrebbe prestarsi ottimamente per attività all'aperto come sport ecc.</p> <p>Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico-fognario a prima vista in buone condizioni, necessitano comunque di verifica di messa a norma. Non è presente impianto termico. In conclusione si osserva che il locale presenta un livello di finiture e condizioni generali di conservazione medie e si caratterizza per l'ampia area scoperta pertinenziale.</p> <p>€ 123.148,55 importo da porre a base d'asta del locale commerciale L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1 Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta</p> <p>Riguardo la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile posto in vendita si fa presente che è stato reperito il progetto approvato, pertanto si evince che fabbricato sia stato edificato legittimamente, non è stato reperito il documento attestante il rilascio dell'abitabilità, pertanto, precisando che trattasi di immobile edificato ante 1 Settembre 1967, nella vendita dell'immobile si deve informare l'acquirente dell'assenza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità, e l'acquirente dovrà dichiarare esplicitamente che accetta consapevolmente l'immobile nello stato di fatto sia per quanto riguarda la mancanza del documento attestante il rilascio dell'abitabilità e di ogni</p>		

	<p>eventuale altra qualsivoglia irregolarità edilizia e urbanistica e catastale. Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta. Riguardo gli impianti si precisa che sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/fognario collegati alle reti urbane, non è presente impianto termico, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico, pertanto allo stato di fatto gli impianti a vista risultano funzionanti, ma nulla si può dire riguardo il loro stato manutentivo e la loro conformità alle norme di sicurezza impiantistiche</p>
<p align="center">€ 123.148,55 importo da porre a base d'asta del locale commerciale L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1 Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare la consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.</p>	