

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare

RGE N 161/2022

PERIZIA DI STIMA

Immobile situato alla Via Arco Basso n. 12 in Bari (BA)

Promossa da:

In danno di:

Bari 22/03/2023

Ing Giovanni Lopez

Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159

70121 Bari

Elencazione ed identificazione beni : COMPOSIZIONE LOTTI

LOTTO	Beni	Tipologia
Lotto unico	A	Bari alla Strada Arco Basso,12, e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio 91, Particella 539, Sub 4, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 152 mq (Totale escluse aree scoperte: 148 mq), Rendita Euro 939,96
		Proprietà:

Elencazione di Identificazione del bene A	
Ubicazione	Bari alla Strada Arco Basso,12, - centro antico
Accessi	Un ingresso al civico 12 di strada Arco Basso con porta blindata e portone finestra di accesso diretto al locale al piano terra.
Confini	Il bene confina con altri fabbricati in aderenza.
Dati catastali ed urbanistici	NCU della provincia di Bari al comune di Bari alla Strada Arco Basso, 12 identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al al Foglio 91, Particella 539, Sub 4, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 152 mq (Totale escluse aree scoperte: 148 mq), Rendita Euro 939,96
Provenienza	<p>Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il al n. di formalità; favore:</p> <p>contro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dichiarazione di Successione, - Si rileva Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott., Notaio in Bari, del rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il al n. di formalità. - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il al n., trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il al n. di formalità; favore: - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il al n., trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il al n. di formalità; favore: - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il, trascritta presso l'Agenzia del

	<p>Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il al n. di formalità; favore:</p> <p>- Originariamente di proprietà dei signori</p> <p>.</p> <p>- Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale erano entrati in possesso del bene.</p>
<p>Dati urbanistici e catastali</p>	<p>Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA) e presso il Catasto del Comune di Bari, dopo le richieste formali di accesso alla pratica e comunicazioni per e-mail, e Pec e telefoniche il CTU ha reperito le pratiche per l'immobile oggetto di stima, visionato e riprodotto, i seguenti documenti che si allegano:</p> <p>SCIA n. 378 del 2015 protocollo 137520 presentata in data 08/06/2015, SCIA alternativa al PdC per lavori di manutenzione straordinaria con opere minori.</p> <p>Catasto di Bari: In data 29/12/2015, a fine lavori, veniva presentata al catasto la pratica nr. BA0423847 per variazione-fusione-ampliamento demolizione parziale – ristrutturazione dell'immobile con la fusione dei sub 1,2, e 3 in sub 4 e nuovo identificativo catastale in foglio 91 p.la 539 sub. 4,</p> <p>AGIBILITA': L'immobile è privo di agibilità in quanto non è stata richiesta al termine dei lavori: Al termine dei lavori eseguiti con SCIA n. 378/2015 doveva essere richiesta l'agibilità dell'immobile essendo stati variati le superfici, variate le altezze interne dei vani e le areazioni dei vani interni al fabbricato.</p>
<p>Difformità urbanistiche</p>	<p>L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali rilevate durante il sopralluogo effettuato per individuare lo stato conservativo e lo stato dei luoghi dell'immobile e confrontate con le planimetrie catastali depositate nel 2015 e la SCIA 378/2015 presentata al Comune di Bari, si sono rilevate delle difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In facciata, sono stati aperti tre piccoli finestrini. Uno al piano terra adiacente al portone di ingresso del locale soggiorno – uno al primo piano nel vano cucina – uno al livello del prolungamento non legittimo del soppalco per aerazione del bagno realizzato su di esso. - I solai dei vari piani e soppalchi sono stati realizzati a livelli diversi da quelli previsti nel progetto SCIA 378/2015 e poi depositati al Catasto; il piano terra, con le vecchie volte a botte, rispecchia esattamente il progetto e la costruzione originaria, con una altezza all'arco di volta di mt. 3; il piano primo (cucina) ove era prevista una altezza interna di mt 4,45 è stata realizzata un'altezza di circa 3,60 mt; il piano secondo (camera da letto padronale) ove era prevista un'altezza di mt 5 dell'intero vano e sotto al soppalco un'altezza di mt 2,70 si rileva che l'altezza del vano è di mt 5,70 e l'altezza sotto la zona soppalcata è 2,80 mt e l'altezza della zona soppalcata prevista in progetto di mt 1,90 è stata realizzata con una altezza effettiva di mt 2,56. - La superficie del vano soppalco è stata ampliata di mq 3,70 chiudendo parte dello spazio sovrastante la camera da letto e realizzando un bagno. Tale ampliamento della stanza soppalco

	<p>uso deposito è in contrasto con le normative vigenti per i soppalchi, pertanto tale difformità non può essere sanata, e tale ampliamento di soppalco va abbattuto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il soppalco della camera da letto doveva essere chiuso da una parete, con una zona finestrata e per una superficie massimo del 50% dell'area della stanza sottostante; nella realtà la zona finestrata non è stata realizzata ed è stata aperta una porta di accesso al bagno, estensione abusiva del soppalco. Inoltre, nella realtà è stato realizzato un terzo piano interno al volume abitativo, di altezza 2,56 mt invece di 1,90 mt per cui la superficie non è più da considerare come uso deposito non abitabile, ma superficie abitativa anche se ad uso servizi. Pertanto questa variazione va sanata. - L'accesso del bagno al primo piano, direttamente sulla cucina, in variazione al progetto depositato, non è legale e va riportata alla situazione progettuale di accesso dal vano scala; questo implica la chiusura dell'attuale porta di ingresso al bagno e la apertura di nuova porta di accesso al bagno dal vano scala; mentre per il bagno al secondo piano basta fare una sanatoria per diversa distribuzione interna. - E' stata realizzata una copertura in legno (veranda aperta) sul lastrico solare, tale variazione non legittima non può essere sanata per il regolamento vigente nel centro storico antico di Bari, quindi va rimossa. - Il costo stimato per gli oneri di costruzione-urbanizzazione per le superfici realizzate a livelli diversi da quelli progettuali, il costo della sanatoria per variazioni di aperture porte bagni e finestre, il costo per le opere di abbattimento del bagno realizzato in prolungamento del soppalco e la variazione di ingresso del bagno al primo piano, nonché la rimozione della copertura in legno del lastrico solare è in totale di circa 20.000€ (ventimila/00).
Pertinenze e accessori	Nessuna pertinenza e accessori
Intestazione	
Proprietà	
Tipologia	Abitazione civile categoria A/4
Descrizione analitica del bene A	
Tipologia	Abitazione Civile categoria A/4
Altezza interna utile	L'abitazione ha una altezza dei vani interni che varia da 2,70 mt a 5,70 mt. Il soppalco ha altezza di 2,56 mt L'intero immobile non ha il certificato di abitabilità.
Composizione interna	Piano terra: Ingresso, locale soggiorno e bagno Primo piano: cucina e bagno Secondo piano: camera da letto e bagno Soppalco: camera uso deposito e bagno abusivo Lastico solare: copertura in legno abusiva
Superficie netta e commerciale	Totale superficie netta interna circa 148mq Superficie commerciale totale: mq 148
Esposizione	Nord ingresso su Strada Arco Basso, 12
Condizioni	L'immobile è in condizioni buone esternamente e buone interne. In due punti sono presenti ammaloramento degli intonaci determinati da infiltrazioni di acqua.

<p>Caratteristiche strutturali</p>	<p>a. Facciate esterne: buono stato conservativo generale. Lastrico solare pavimentato in Gres antigelivo per esterni gres simil parquet</p> <p>b. Interni: globalmente in buono stato di conservazione con pavimentazione in gres simil parquet nel vano cucina-pranzo e bagni, il resto dell'appartamento (zona letto corridoi) è pavimentato con gres simil parquet.</p> <p>c. Porte e infissi delle finestre: buono lo stato conservativo sia delle porte in legno che degli infissi esterni in anticorodal.</p> <p>d. Impianti: Tutti gli impianti tecnologici dell'appartamento sono in buono stato. L'impianto elettrico rispetta la normativa vigente nel 2015. L'impianto termico non è presente, ma esiste solo una predisposizione; l'impianto di condizionamento non è presente.</p> <p>IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO: in buono stato DISTRIBUZIONE GAS: non presente.</p>
<p>Caratteristiche appartamento e immobile</p>	<p>Infissi esterni in buono stato di conservazione Porte interne in buono stato. Porta di ingresso in ottimo stato. Pavimento in gres simil parquet. Bagni: in buono stato di conservazione</p>
<p><i>Impianto termico</i></p>	<p>NON presente</p>
<p><i>Impianto elettrico</i></p>	<p>L'impianto elettrico a norma del 2015</p>
<p><i>Impianto idrico</i></p>	<p>A norma.</p>
<p><i>Impianto di climatizzazione</i></p>	<p>NON presente</p>
<p>Dotazioni condominiali del bene</p>	
<p>L'immobile non è dotato di ascensore</p>	
<p>Stato di possesso del bene</p>	
<p>Stato occupativo</p>	<p>Occupato da ex moglie esecutato</p>
<p>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</p>	
<p>Vincoli a carico dell'acquirente</p>	
<p><i>Domande giudiziali e trascrizioni</i></p>	<p>no</p>
<p><i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura</i></p>	<p>no</p>

<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge</i>	no
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale</i>	no
<i>Esistenza di usufrutto</i>	no
Vincoli cancellati/ regolarizzati dalla procedura	
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	<p>- ipoteca volontaria il 28 maggio 2015 registrata a Bari ai nr. e Iscritta a BARI il 28 maggio 2015 al n., fino alla concorrenza di euro 160.000,00, a garanzia di un capitale di euro 80.000,00, a favore del Monte dei Paschi di Siena Società per Azioni con sede in Piazza Salimbeni, 3 Siena, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel</p> <p>in qualità di Parte mutuataria e datrice di ipoteca.</p> <p>- Pignoramento trascritto il 22/04/2022 al n. di formalità. Elenco immobili: Comune di Bari, Strada Arco Basso n° 12: - Catasto Fabbricati: - Foglio 91 particella 539 sub 4; (ex particella - 539 sub. 1-2-3), cat.A/4 di vani 7.</p> <p>Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici del debitore, ai sensi del DPR. 445 del 2000.</p>
Sanabilità delle difformità urbanistico-catastali	<p>- L'accesso del bagno al primo piano, direttamente sulla cucina, in variazione al progetto depositato, non è legale e va riportata alla situazione progettuale di accesso dal vano scala; questo implica la chiusura dell'attuale porta di ingresso al bagno e la apertura di nuova porta di accesso al bagno dal vano scala; mentre per il bagno al secondo piano basta fare una sanatoria per diversa distribuzione interna.</p>
Agibilità	L'intero immobile non ha il certificato di abitabilità
Altre informazioni per l'acquirente del bene A	
Importo spese condominiali	Non presenti
Spese straordinarie deliberate non scadute	Non presenti
Spese condominiali scadute non pagate	Non presenti
Cause in corso e altri rischi	Non si ha avuto notizie di altre cause in corso oltre i procedimenti segnalati nella trascrizioni
Certificato di Abitabilità	L'intero immobile non ha il certificato di abitabilità

Valutazione del lotto unico	
Criteri di stima impiegati	<p>Criterio sintetico comparativo relativamente prezzi correnti borsino immobiliare e agenzie immobiliari, Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuti.</p> <p>Le buone condizioni interne e le discrete condizioni esterne dell'immobile e la presenza di difformità edilizie e catastali sanabili con oneri o con demolizione e ricostruzione per portare l'immobile allo stato assentito, giustificano l'allineamento ai prezzi di mercato pari a 1350 €/mq della superficie commerciale.</p>
Fonti	<p>Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari</p>

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE	REGOLARIZZAZIONE	VALORE
-------	------	-----	------	----	------	--------	--------	------------------	--------

							-15%		BASE ASTA
UNICO	A	Bari	A/4	148	1.350,00	199.900,00	28.185,00	20.000	152.915,00

Riepilogo valori

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE - 15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
UNICO	A	Bari	A/4	148	1.350,00	199.900,00	28.185,00	20.000	152.915,00
Totale									152.915,00

Bari 30/03/2023

Il CTU Ing. Giovanni Lopez