
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cafaro Niccolo', nell'Esecuzione Immobiliare 177/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	10
Precisazioni.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2020 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.098,75	14



INCARICO

In data 01/09/2020, con provvedimento del 29/07/2020, il sottoscritto Ing. Cafaro Niccolo', con studio in Via Vito Nicola De Nicolo', 37 - 70121 - Bari (BA), email n.cafaro@tim.it, PEC niccolo.cafaro4554@pec.ordingbari.it, tel. 335 251630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) - via Martiri della Resistenza n. 19, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.9962114,17.2139363)

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) con accesso da via Martiri della Resistenza n.19, piano secondo senza ascensore, composto da ampia zona soggiorno con cucina e pertinente balcone, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, balcone e due servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) - via Martiri della Resistenza 19, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In dettaglio trattasi di certificato notarile a firma del dott. avv. **** Omissis ****, Notaio in Cagliari, datato 23/07/2020. Lo scrivente ha accertato la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente, comprensiva di estratto di mappa catastale, e copia della nota di trascrizione del pignoramento per il quale si procede. Lo scrivente ha, inoltre, provveduto a reperire le planimetrie e le visure catastali dei beni pignorati nonché l'atto di provenienza (Decreto di trasferimento di immobili rogante Tribunale di Bari del 23/01/2020) di cui sono stati verificati gli estremi presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari. La certificazione notarile risale sino ad un atto di compravendita del 1994, a piena copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede. I dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.



TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina:

- a Sud e Sud-Ovest con altra proprietà (part. 693);
- a Ovest e N-O con altra proprietà;
- a Nord e Nord-Est con altra proprietà;
- a Sud Est e Est con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				190,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e/o delle murature interne. Alla risultante viene sommata la superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari ed al 100% nel caso di murature non condivise. La superficie dei balconi, ai fini del calcolo della consistenza commerciale del bene viene considerata al 25%. La scrivente, relativamente alla u.i. in esame, attraverso il rilievo eseguito nell'ambito del sopralluogo, ha accertato che vi è sostanziale corrispondenza tra la consistenza delle superfici realizzate e la consistenza delle superfici indicate e/o desumibili dalla documentazione urbanistica e catastale estratta.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 22/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 783, Sub. 8 Categoria F3
Dal 22/07/1994 al 19/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 783, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 686,89 Piano 2
Dal 19/10/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 783, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 191 m ² Totale escluse aree scoperte**: 180 m ² mq Rendita € 686,89 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 783, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 191 m ² Totale escluse aree scoperte**: 180 m ² mq Rendita € 686,89 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	783	8		A2	3	7 vani	191 (totale escluso aree esterne 180 mq) mq	686,89 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. In particolare sussistono le seguenti difformità riscontrate durante il sopralluogo:

- diversa distribuzione interna;
 - diverso numero civico (da visura catastale risulta il n.53 mentre il numero riscontrato in loco è il 19).
- L'aggiornamento della planimetria catastale prevede la preliminare regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile. A seguito di tale adempimento l'aggiudicatario della vendita affiderà ad un tecnico abilitato l'incarico di istruire la pratica catastale di inserimento di nuova planimetria, per un costo onnicomprensivo che lo scrivente stima in forfetarie 500,00 € (riferita unicamente alla pratica



catastale).

L'immobile, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 28.09.2020, è quindi catastalmente non conforme allo stato dei luoghi. La relativa planimetria catastale in atti è stata presentata in data 22/07/1994 ed è stata estratta dallo scrivente in data 25/09/2020.

PATTI

L'appartamento è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con la sua famiglia (marito e 3 figli minori), legale rappresentante della società esecutata. Non risultano maturati frutti per tale occupazione e non sono mai stati versati canoni e indennità di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è caratterizzato da discrete ma vetuste finiture (sono quelle dell'epoca della sopraelevazione del 2° piano, e cioè metà anni '90) e versa in discrete condizioni generali.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in una piccola palazzina a tre livelli compreso il piano terra, di cui il 1° e 2° piano sono destinati ad abitazione. Si accede a tali piani da scala interna con gradini in granito di buona qualità. Non è costituito condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento posto all'interno di un piccolo fabbricato (costituito da piano terra, primo e secondo), cui si accede da cancelletto pedonale e successivo portoncino posti su via Martiri della Resistenza al civ. 19, nella zona nord-ovest semi-centrale del Comune di Polignano a Mare. L'immobile si sviluppa al piano 2°, non è dotato di ascensore, si estende su una superficie interna di 162 mq (sup. lorda di 178 mq) oltre a 50 mq di balconi che corrono lungo tre lati. Le strutture portanti del fabbricato sono in cls. a. Il complesso è stato realizzato tra la metà degli anni '80 e metà anni '90 (epoca della sopraelevazione del 2° piano). L'intero stabile è caratterizzato da una sufficiente qualità edilizia mentre discrete appaiono le condizioni di manutenzione e le finiture in genere, seppur non recenti. I prospetti sono intonacati e tinteggiati mentre gli infissi dell'unità abitativa sono in alluminio anodizzato con vetro doppio. Sono presenti due bagni, ben rifiniti, di cui uno rivestito in marmo e dotato di grande vasca angolare, l'altro rivestito in piastrelle e dotato di box doccia, oltre a lavabi con sottostanti mobiletti, wc e bidet. I sanitari sono poggiati a terra e non sospesi. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato. Nella zona soggiorno/ingresso, disimpegnata dalla zona notte (dotata di pavimentazione in parquet) attraverso una parete curva, sono presenti elementi decorativi a soffitto in cartongesso. L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione ma è regolarmente funzionante. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale autonomo a gas metano, con elementi costituiti da radiatori e termoarredi, alimentato da caldaia posta esternamente su lastrico solare (quest'ultimo non oggetto della presente procedura) che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento non è dotato di posto auto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** **** Omissis **** senza titolo. Vi abita con i suoi tre figli minori ed il **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****. Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è la legale rappresentante della Società esecutata. A tal proposito il custode giudiziario, nella persona della Dott.ssa **** Omissis ****, ha presentato regolare Istanza al G.E. per l'autorizzazione a stipulare contratto precario oneroso, per un canone mensile di € 300,00 in corso di perfezionamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1994 al 23/01/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Mazza	19/10/1994	1196	479
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	27/10/1994	26246	34754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BARI	28/10/1994	11409			
Dal 23/01/2020	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI BARI	23/01/2020	105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	18/02/2020	5454	7292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni contro

- **Costituzione di fondo patrimoniale** a rogito Dott. Maria Iaccarino Notaio in Pompei in data 11 febbraio 2015 Rep. n. 12408/7345, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 10 marzo 2015 ai nn. 7706/9628 in favore dei **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2t ciascuno del fabbricato censito al Foglio 16 mappale 783 sub. 8;

- **Locazione ultranovennale della durata di anni 15** a rogito Dott. Maria Iaccarino Notaio in Pompei in data 11 febbraio 2015 Rep. n. 12407/7344, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11 marzo 2015 ai nn. 7795/9733, in favore della Signora **** Omissis **** per la piena proprietà del fabbricato censito al Foglio 16 mappale 783 sub. 8, contro i Signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno;

- **Domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Bari in data 19 maggio 2017 Rep. n. 7946/2017, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 7 dicembre 2017 ai nn. 35548/50636, in favore della Banca Carige Spa, contro i Signori **** Omissis **** sulla piena proprietà dell'immobile censito al Foglio 16 mappale 783 sub. 8, in riferimento alla costituzione di fondo patrimoniale sopra citata;

- **Domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Bari in data 20 marzo 2018 rep. n. 3119, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26 aprile 2018 ai nn. 13880/18984, in favore della **** Omissis ****, contro i Signori **** Omissis **** sulla piena proprietà del fabbricato censito al Foglio 16 mappale 783 sub. 8, in riferimento alla costituzione di fondo patrimoniale sopra citata;

- **Verbale di pignoramento Immobili** dell'UNEP Corte d'Appello del Tribunale di Bari in data 20 marzo 2018 rep. n. 3119, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11 giugno 2020 ai nn. 14523/20915, in favore della Società **** Omissis ****, contro la Società **** Omissis **** sulla piena proprietà del fabbricato censito al Foglio 16 mappale 783 sub. 8.

- **Verbale di pignoramento immobili**, dell'UNEP Corte d'Appello di Bari, in data 21 maggio 2020 Rep. n. 2616/020, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 11 giugno 2020 ai nn. 14523/20915, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Altre Formalità pregiudizievoli successive

- **Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo** del Tribunale di Bari **n.4888/2020 del 6.11.2020**, rg.n.12995/2020, per un importo di € **68.658,52** a favore **** Omissis ****, corrente in **** Omissis ****, codice fiscale - partita Iva 04503990964, contro Società **** Omissis ****;

- **Decreto Ingiuntivo Telematico** n. 2806/2020, per un importo di € **1.463.239,21**, emesso nel procedimento R.G. n. 6659/2020, dal Tribunale di Napoli, XII Sezione Civile, dott. Michele CACCESE, in data 11.05.2020, depositato il 12.05.2020, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria**, nel limite del valore di € **750.000,00**, su tutti i beni immobili di proprietà della Società, con scrittura privata autenticata da Notaio, dott.ssa Maria Iaccarino, Repertorio n. 18864, Raccolta n 12750, atto registrato a Napoli – DP II, in data 5.08.2020, al numero 13513 serie 1T.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non-sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato, di cui l'u.i. oggetto di stima fa parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.91 del 07/05/1981, su suolo di proprietà **** Omissis ****, per la costruzione di uno stabile composto da piano terra e primo piano, in località "Fratta" rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.148 del 21/08/1984, per voltura della vecchia concessione, lavori di modifica al progetto autorizzato con C.E. 91/1981, consistenti nella realizzazione di un piano interrato e diversa distribuzione interna al piano primo del fabbricato residenziale, rilasciata a **** Omissis ****
- Concessione Edilizia n. 117 del 11/11/1987, per lavori di modifiche al progetto di cui alla C.E. 148/1984, consistenti nella sistemazione degli spazi esterni e modifiche interne al fabbricato residenziale sito in località "Fratta", rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. 91 del 09/04/1992, per la sopraelevazione a secondo piano, su piano interrato, terra e primo esistenti, di fabbricato residenziale composto di due alloggi sito in via Martiri della Resistenza, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. 146 del 22/11/1996 in variante alla Concessione Edilizia n. 91 del 09/04/1992, rilasciata a **** Omissis ****;

In data 20/03/2003 è stata infine rilasciata C.E. n.29 per realizzazione di locale stenditoio al fabbricato autorizzato con C.E. 91/1992 e variante 146/1996. Tale titolo non riguarda però l'appartamento oggetto di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto dal sottoscritto CTU).
- 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.

Lo stato dei luoghi visionato dallo scrivente durante il sopralluogo presenta alcune difformità interne rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, per cui non è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'immobile. La planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio non è, d'altra parte, corrispondente alla planimetria catastale in atti ed estratta dallo scrivente in data 25/09/2020. In particolare le difformità consistono sostanzialmente in una diversa distribuzione interna. Si precisa che presso l'Ufficio Tecnico non sono stati individuati certificati di inizio e fine lavori mentre non risulta essere stato rilasciato il Certificato di agibilità. Gli impianti elettrici risalgono all'epoca della sopraelevazione (metà anni '90) e non possono considerarsi a norma ma sono regolarmente funzionanti. Le variazioni distributive interne possono essere regolarizzate con pratica CILA tardiva. I costi della regolarizzazione tecnico-amministrativa si stimano in 1.000,00 € di sanzione oltre ai diritti da versare al Comune pari a € 52,80, da sommare alla parcella del tecnico professionista abilitato che deve presentare la pratica e seguirne l'iter. Lo scrivente stima forfetariamente in 2.000,00 € onnicomprensive la regolarizzazione del cespite. Una volta eseguita la pratica edilizia sarà possibile aggiornare la planimetria catastale in atti, con una pratica DOCFA, i cui costi, comprensivi dell'onorario del tecnico abilitato che dovrà adempiervi, pari a 500,00 € onnicomprensive. I costi totali per la regolarizzazione del bene in esame ammontano in 2.500,00 € onnicomprensive. Le spese e gli oneri di regolarizzazione vengono poste a carico dell'aggiudicatario della vendita all'asta, pertanto saranno detratte dal valore del bene, stimato nella condizione di immobile regolare. L'abbattimento forfetario



del 15% applicato al valore di stima del bene ai soli fini della vendita all'asta, tutela l'aggiudicatario anche da eventuali differenze nella stima delle spese innanzi dette.

L'Attestato di prestazione energetica è stato predisposto dal sottoscritto CTU ai fini del contratto di forzato oneroso in corso di perfezionamento e viene allegato alla presente perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) - via Martiri della Resistenza n.19, piano 2.

Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) con accesso da via Martiri della Resistenza n.19 (in catasto n.53), piano secondo senza ascensore, composto da ampia zona soggiorno con cucina e pertinente balcone, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, balcone e due servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 783, Sub. 8, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 257.175,00

Alla determinazione del prezzo di vendita del cespite in rassegna lo scrivente giunge in virtù delle considerazioni che seguono. Ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo poiché confacente al caso di specie, essendo un bene dotato di comparables, per tipologia edilizia, destinazione ed ubicazione. La stima è stata preceduta da considerazioni generali derivanti da indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati delle compravendite immobiliari che si sono avute di recente con ricerca ristretta a fabbricati coevi a quello in esame; dalla consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni OMI, e relativi al primo semestre del 2020. L'area omogenea entro cui ricade l'immobile, secondo le perimetrazioni stabilite dall'Agenzia delle Entrate per l'elaborazione della banca dati delle quotazioni immobiliari è la zona C1, Semicentrale/STARSA VECCHIA-RIONE GELSO-PARCO DEL LAURO-CALAPAURA-CALAPAURA-RIONE SCORZA MONACELLE. Per la tipologia delle abitazioni civili in normale stato di conservazione l'OMI registra i seguenti parametri: un minimo di 1600,00 €/mq ed un massimo di 2.000,00 €/mq, mentre per le abitazioni economiche le quotazioni vanno da un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.600,00 €/mq. Le attente ricerche effettuate in zona, determinano valori di ca € 2.500,00 €/mq per abitazioni nuove (in fase di costruzione), dotate di ottime finiture e caratteristiche strutturali, acustiche, termiche, nonché di ascensore e box/posti auto, € 1.300,00-1.500,00/mq per abitazioni in edifici non recenti e di minor pregio costruttivo, quest'ultimi valori certamente affini all'immobile periziato.

Si evidenzia come la diffusione del Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un forte impatto sui mercati finanziari globali. Con le attuali condizioni dovute al COVID-19 ci si trova di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio di stima immobiliare. Non conoscendo l'impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, non si può escludere di ipotizzare anche scenari di importanti flessioni negative del valore stimato, nel breve-medio periodo.

Fatte salve le considerazioni suddette, lo scrivente intende attestarsi al valore pari a **1.350,00 €/mq** che esprime la condizione di immobile realizzato negli anni '90, dalle discrete ma non



recenti finiture, di sufficiente qualità edilizia, senza dotazione di posto auto ed ascensore, di ampia superficie, in discrete condizioni conservative. Ciò posto, il valore di stima del cespite in esame, nello stato di fatto in cui esso si trova all'attualità è il seguente: **190,50 mq x 1.350,00 €/mq = 257.175,00 €.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Polignano a Mare (BA) - via Martiri della Resistenza 19, piano 2	190,50 mq	1.350,00 €/mq	€ 257.175,00	100,00%	€ 257.175,00
				Valore di stima:	€ 257.175,00

Valore di stima: **€ 257.175,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 216.098,75

Lo scrivente ha evidenziato la presenza di difformità edilizie regolarizzabili dal punto di vista tecnico-amministrativo. La regolarizzazione tecnica è posta a carico dell'aggiudicatario della vendita e prevede anche pratica Cila Tardiva da depositare in Comune ed aggiornamento della planimetria catastale. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita. Viene effettuata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, anche per tener conto di eventuali differenze nelle spese indicate per la regolarizzazione del cespite.

PRECISAZIONI

Lo scrivente precisa che il bene in esame fa parte di un piccolo fabbricato a destinazione residenziale realizzato negli anni 80 e sopraelevato negli anni '90. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato e lo stato dei luoghi sono emerse difformità per cui l'immobile non è conforme sia catastalmente che dal punto di vista edilizio. Trattasi di opere realizzate in assenza di pratica edilizia, ma conformi alla normativa edilizia ed urbanistica vigente ora come allora, pertanto regolarizzabili ai sensi dell'art.37 del DPR n.380/01. La planimetria catastale non è corrispondente né all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio né allo stato rilevato e, dunque, anch'essa sarà da



aggiornare con predisposizione di un nuovo docfa. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico di Polignano a Mare, non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. L'immobile viene portato alla vendita all'asta nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova all'attualità.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti. Alla presente si allega la seguente documentazione:

- All.n.1 Report fotografico;
- All.n.2 Visura catastale;
- All.n.3 Estratto di mappa;
- All.n.4 Planimetria catastale;
- All. n.5 Atto di provenienza;
- All.n.6 Titoli edilizi;
- All.n.7 Grafici ultimo titolo edilizio;
- All.n.8 Planimetria confronto stato dei luoghi-stato legittimato;
- All. n.9 Planimetria confronto stato dei luoghi-catastale;
- All. n.10 Sintesi dati catastali;
- All n.11 Checklist;
- All. n. 12 Perizia versione privacy;
- All. n. 13 Attestato di prestazione energetica redatto dal CTU.

Bari, li 17/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cafaro Niccolo'



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) - via Martiri della Resistenza 19, piano 2
Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) con accesso da via Martiri della Resistenza n.19, piano secondo senza ascensore, composto da ampia zona soggiorno con cucina e pertinente balcone, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, balcone e due servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 783, Sub. 8, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 216.098,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.098,75

Bene Unico - Appartamento			
Ubicazione:	Polignano a Mare (BA) - via Martiri della Resistenza 19, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 783, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	190,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è caratterizzato da discrete ma vetuste finiture (sono quelle dell'epoca della sopraelevazione) e versa in discrete condizioni generali.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Polignano a Mare (BA) con accesso da via Martiri della Resistenza n.19, piano secondo senza ascensore, composto da ampia zona soggiorno con cucina e pertinente balcone, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, balcone e due servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo.		

