
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.n.46/2022

[REDACTED] N.Q. / sig. XXXX XXXXnato a

[REDACTED] XXXX il 05.04.1954 (c.f. STNGDE4D05L049M) residente in Bitonto (BA), Via Lamarmora n.22

Immobile in

Via Lamarmora n. 22 – PALOMBAIO- BT.

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo N.46/2021 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

Con ord. Drl 07.05.2022 venivano formulati i quesiti. All'udienza del 07.05.2022 la sottoscritta Arch. Aceto Claudia, con studio in Via Re David, 22 - 70125 - (BA), e-mail: clodias13@gmail.com, PEC: claudia.aceto@archiworldpec.it, Tel. 345 59 53 587, **veniva nominato Esperto** per accertare il valore dell'immobile e in data 20/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione per una ESECUZIONE IMMOBILIARE, sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene unico - Appartamento ubicato a PALOMBAIO -BT - VIA LAMARMORA N. 22 ,
SCALA A- piano 2° + PERTINENZA AL TERRAZZO + POSTO AUTO SCOPERTO.

- **Il 1° sopralluogo è avvenuto il 07.06.2022 in presenza della SIG. XXXX XXXXe in presenza del custode avv. GIANNELLI ALESSANDRA.**
- **Il 2° sopralluogo è avvenuto il 09.09.2022 in presenza della SIG. XXXX XXXX**
- Per l'esauritivo svolgimento del compito affidatomi, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune ed ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all' unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI; l'Archivio Notarile Distrettuale di BARI; l'Ufficio Tecnico del Comune di BITONTO

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al 2° piano, di uno stabile senza ascensore, con ingresso alla scala A in un edificio in c.a. ed è un appartamento; la sua realizzazione fa parte di un progetto che è stato oggetto di variante nel 2006; l'ingresso dell' appartamento è la prima porta frontale sul pianerottolo delle scale; dall' accesso si entra direttamente nel salone illuminato da una finestra a destra della porta, la sagoma di questo salone non è regolare, sul muro opposto all' ingresso c'è la cucina a cui si accede tramite porta scorrevole, e a destra in piccolo disimpegno che distribuisce alle camera 1, camera 2 e un bagno; n.° 4 balconi come si evince dalla planimetria, uno corrispondente alla cucina, due balconi per il salone di cui uno comune alla camera 1 ed un 4° solo per la camera 2; l' appartamento è termoautonomo, con caldaia a gpl. ubicata sul balcone del salone, in un box metallico; il pavimento della casa è in gres formato

standard e in buono stato identico in tutte le camere, mentre ceramica nel bagno e piastrelle di rivestimento nella cucina; gli infissi esterni della casa in alluminio vetro isolato, gli oscuranti sono degli avvolgibili in buono stato; in generale le finiture sono buone.

Al piano 3° c'è la pertinenza dell'appartamento: un deposito con terrazzo, a cui si accede salendo la rampa condominiale.

Il pianerottolo del terzo piano, di forma ad L, è a servizio di un lastrico solare di altra proprietà e del deposito staggito con accesso al lastrico solare di uso esclusivo. Tra il deposito e il pertinente lastrico solare risulta un dislivello di circa 25 cm. Il deposito risulta dotato di un impianto elettrico. Proseguendo lungo via Lamarmora, dopo il civico 22, si apre uno spazio recintato con accesso da due cancelli carrabili non automatizzati, destinato a parcheggio. Il posto auto scoperto corrispondente al subalterno 40 del mappale 527 è collocato sulla sinistra del secondo cancello carrabile. La sua consistenza non è direttamente stimabile in quanto l'intera area parcheggio non è dotata di segnaletica orizzontale. Per la corretta individuazione ci si è rifatti alla relativa planimetria catastale.

Non è stato necessario un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato come segue:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a PALOMBAIO -BT - VIA LAMARMORA N. 22, PIANO 2°+ pertinenza, terrazzo privato AL 3° PIANO e n.° 1 posto auto scoperto AL P.T..

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene a :

sig. XXXX XXXXnato a XXXX (TA) il xxxx**Codice fiscale:** XXXX unico proprietario.

CONFINI

L'immobile ubicato sulla **VIA LAMARMORA N. 22** al piano 2°, confina Nord-est con il vano scala, a nord con altro stabile e parte sul cortile interno, a sud affaccia sul cortile e a nord ovest , a nord ovest affaccia sul cortile.

CONSISTENZA

Con riferimento alle norme UNI 10750 ed a quelle più comunemente adoperate nel mercato delle

compravendite immobiliari, ai fini della valutazione della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote dei tramezzi e dei tompagni;
- le quote percentuali delle pertinenze di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini cantine, secondo i coefficienti comunemente adoperati

nel mercato delle compravendite immobiliari, riportati nella tabella che segue. I vani che sono stati conteggiati sono i seguenti:

ambienti	Superficie netta	coefficiente	Superficie netta ragguagliata
camera da letto 1	16 mq.	100%	16 mq.
cucina	14 mq.	100%	14 mq.
bagno	5.48 mq.	100%	5.48 mq.
salone	32 mq.	100%	32 mq.
disimpegno	1.65 mq.	100%	1.65 mq.
camera da letto 2	12.75 mq.	100%	12.75 mq.
		SOMMANO	81.88 mq.
<i>Balcone 1</i>	<i>4 mq.</i>	<i>30%</i>	<i>1.2 mq.</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>4 mq.</i>	<i>30%</i>	<i>1.2 mq.</i>
<i>Balcone 3</i>	<i>7 mq.</i>	<i>30%</i>	<i>2.1 mq.</i>
<i>Balcone 4</i>	<i>3 mq.</i>	<i>30%</i>	<i>0.9 mq.</i>
<i>Terrazzo¹</i>	<i>95 mq.</i>	<i>15% + 5%</i>	<i>7.25 mq.</i>
<i>deposito al terrazzo</i>	<i>8 mq.</i>	<i>25%</i>	<i>2 mq.</i>
<i>Posto autoscoperto</i>	<i>Circa 14 mq.</i>	<i>30%</i>	<i>4.2 mq</i>

¹ Vano non comunicante 15% fino a 25 mq. e 5% quota eccedente

<i>SOMMANO</i>	<i>100.73</i>
----------------	---------------

Sup. netta commerciale totale è 100.73 MQ , sup lorda considerando a muri confinanti di sup. 14 ,
avremo una sup. convenzionale lorda :**114.73 mq.**

Si precisa che le pertinenze al terrazzo sono allo stato di rustico e che una pertinenza è stata inglobata in un'altra, non risultano agli atti visure storiche ma solo planimetrie catastali che si allegano.

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2007 ad oggi	SIG XXXXXXXXX Nato a XXXX (TA) il xxxxCF. XXXX PROPRIETÀ 1\1	Catasto Fabbricati Fg. 104 , Part. 527 , Sub. 12 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani tot sup- 101 mq.escl aree coperte 96 mq Rendita 400.25 euro Scala A Interno 12 Piano 2°
Dal 17/07/2006 al 04/09/2007	Xxxx Sede in BITONTO (BA) Cf. xxxx PROPRIETÀ 1\1	Catasto Fabbricati Fg. 104 , Part. 527 , Sub. 12 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani tot sup- 101 mq.escl aree coperte 96 mq Rendita 400.25 euro Scala A Interno 12 Piano 2°
Dal 24/05/2005 al 17/07/2006	XXXX Sede in BITONTO (BA)	Catasto TERRENI a893 Fg. 104 , Part. 214 , Categoria TERRENO

	CF. 06274660726	2 are 56 centiare
	PROPRIETÀ 1\1	<i>Fg. 104 , Part. 517 , Categoria TERRENO 7 are 25 centiare</i>
		<i>Fg. 104 , Part. 518 , Categoria TERRENO 86 centiare</i>
		<i>Fg. 104 , Part. 182 , Categoria TERRENO 1 are e 64 centiare</i>
Dal 20.07.2004 al 24.05.2005	Xxxx	
	Sede in BITONTO (BA)	Catasto TERRENI a893
	Cf. xxxx PROPRIETÀ 1\1	<i>Fg. 104 , Part. 214 , Categoria TERRENO 2 are 56 centiare</i>
		<i>Fg. 104 , Part. 517 , Categoria TERRENO 7 are 25 centiare</i>
		<i>Fg. 104 , Part. 518 , Categoria TERRENO 86 centiare</i>
		<i>Fg. 104 , Part. 182 , Categoria TERRENO 1 are e 64 centiare</i>
Dal 15/12/1981 al 20.07.2004	Sig.	
	nato	Catasto TERRENI a893
	(<i>Fg. 104 , Part. 214 , Categoria TERRENO 2 are 56 centiare</i>
	cf.	
	PROPRIETÀ 1\1	<i>Fg. 104 , Part. 517 , Categoria TERRENO 7 are 25 centiare</i>
		<i>Fg. 104 , Part. 518 , Categoria TERRENO 86 centiare</i>
		<i>Fg. 104 , Part. 182 , Categoria TERRENO 1 are e 64 centiare</i>

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	527	12		A3	5	5 VANI	Totale: 101 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 96 mq. ESCLUSE AREE SCOPERTE	400,25 €	2°	-

Pertinenze

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.34, Categoria C6 rend. 22.72 euro

cons. sup. 8 mq. al piano p.t. + sup. catastale 17 mq. -3° PIANO

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.40, Categoria C2 rend. 28.92 euro

Sup14 mq. al piano p.t.

Corrispondenza catastale

- Esiste corrispondenza catastale .
- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sia dell'appartamento che locale di pertinenza al terrazzo,

PRECISAZIONI

La visura catastale non riporta indicazioni del numero civico dell' immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato.

PARTI COMUNI

L'appartamento è indipendente, sito al 2° PIANO, non ha parti comuni, confina con il pianerottolo di piano, e non è servito da ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste una servitù di passaggio sul terrazzo, un camino che sporge sul terrazzo appartiene ad altro proprietario e per la sua manutenzione bisogna passare sul terrazzo di proprietà del sig. XXXXXXXX.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. Fondazioni: fondazione in c.a
2. Esposizione: l'immobile ubicato sulla **VIA LAMARMORA N. 22** PIANO 2°, confina Nord-est con il vano scala, a nord con altro stabile e parte con il cortile interno, a sud affaccia sul cortile e a nord ovest, a nord ovest affaccia sul cortile.
3. L' altezza interna utile di circa 2.70 ml.
4. Str. verticali: una struttura intelaiata, in cemento armato
5. Solai: latero cemento
6. Finitura esterna: Intonaco bicolore.
7. Finitura interna: pittura lavabile, tinteggiatura bicolore in tutte le stanze, tranne in cucina.
8. Pavimentazione gres nelle stanze e ceramica di diversa tipologia mosaico in bagno;
9. Infissi Esterni ed interni: finestre in alluminio isolato, porte interne in legno, persiane esterne avvolgibili, a battente in buono stato di manutenzione.
10. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 v.
11. Impianto idrico: acqua proveniente dall' acquedotto, con impianto idrico centralizzato.
12. Impianto termico: la caldaia alimentata a metano con radiatori nelle camere, e termoarredo nel bagno; mancando l'allaccio cittadino lo stabile, ha un contenitore di gas che distribuisce alle caldaie dei piani.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'appartamento staggito risulta occupato dal sig. XXXX, debitore esecutato nell'ambito della presente procedura, da sua moglie, sig.ra _____, nata a _____ il _____, e dal loro unico figlio, _____ XXXX, nato a _____ il _____.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni presso la conservatoria di BARI emerge quanto segue :
Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni presso la conservatoria di BARI emerge quanto segue :

- 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 invariata, si conferma la proprietà.

SCHEMA DESCRITTIVO:

Gli immobili staggiti “sono pervenuti al signor XXXX nato a XXXX il 05 aprile 1954 giusta atto di compravendita del 04.09.2007 in notar Mardesic Caterina di Bitonto (BA) rep. n.62799/11283, trascritto il 06.09.2007 ai nn. 49218/31189, da potere della società XXXX con sede in Bitonto (BA) - codice fiscale 06274660726 - a cui l'area su cui insistono gli immobili de quo, identificata in catasto con il foglio 104 particelle 517 - 214 - 518 - 182 - 405, era pervenuta giusta atto di compravendita del 24.05.2005 in notar Mardesic Caterina rep. n. 58552/9952, trascritto il 26.05.2005 ai nn. 26948116657, e successiva rettifica catastale, trascritta il 02.08.2006 ai nn. 43062/20264, da potere della società _____ s.r.l. che ne era proprietaria in virtù di atto di compravendita del 20.07.2004 in

notar Oliva Luigi di Bitonto (BA) rep. n. 46842/20216, trascritto il 23.07.2004 ai nn. 37543/25235, rettificato con atto trascritto il 02.08.2006 ai nn. 43061129263, da potere del signor _____

_____ nato a _____ il _____. Al signor _____ in nuda proprietà ed alla signora _____ nata a _____ il _____ per l'usufrutto detta area, identificata in catasto con le originarie particelle 214 - 215 - 182, era pervenuta come segue: • Particella 214, in forza di successione testata denuncia 46 volume 1201, presentata all'Ufficio Registro di Bari, trascritta il 15.01.1996 ai nn. 1306/1077. • Particelle 182 - 215, terreni, in

forza di successione testata denuncia 35 volume 762, presentata all'Ufficio Registro di Bari, trascritta il 15.12.1981 ai nn. 36737/31564. Entrambe le successioni si erano aperte il 14.03.1978 in morte della signora _____ nata a _____ il _____. L'usufrutto spettante alla signora _____ nata a _____ il _____, si era ricongiunto alla nuda proprietà in morte della stessa avvenuta il 10.04.1990.”

Periodo	Proprietà	Atti			
ATTO DI COMPRAVENDITA					
Dal 04/09/2007 a data odierna	SIG. XXXX XXXXC.F. XXXX XXXX (TA) il xxxx proprietà 1\1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO dr.ssa MARDESIC CATERINA	04/09/2007	62799	11283
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BARI	06/09/2007	49218	31189
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. ENTRATE DI BARI	05/09/2007	6523	

Periodo	Proprietà	Atti			
ATTO DI COMPRAVENDITA					
Dal 17/07/2006 al 04/09/2007	CF xxxx proprietà 1\1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO dr LUIGI OLIVA	17/07/2006	50851	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BARI	02/08/2006	43062	29264
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. ENTRATE DI BARI	NON RISULTA REGISTRAZIONE		

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

ATTO DI COMPRAVENDITADal 24/05/2005 al
17/07/2006

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	CF.06274660726 proprietà 1\1	NOTAIO dr.ssa MARDESIC CATERINA	24/05/2005	58552	9952

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI BARI	26/05/2005	26948	16657

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BARI2 AGENZIA ENTRATE	25/05/2005	2899	

Periodo**Proprietà****Atti****ATTO DI COMPRAVENDITA**Dal 27/07/2004 al
24/05/2005

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	CF xxxx proprietà 1\1	NOTAIO dr LUIGI OLIVA	20/07/2004	46842	20216

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI BARI	23/07/2004	37543	25235

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°
BARI2 AGENZIA ENTRATE	22/07/2004	09/12/1909

Periodo**Proprietà****ACCETTAZIONE TACITA**

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°
Dal 20/07/2004 al 24/05/2005		NOTAIO dr LUIGI OLIVA	20/07/2004	46842

CF.

proprietà 1\1

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI BARI	04/05/2022	22963	16934

Periodo**Proprietà****SUCCESSIONE**Dal 20/07/2004 al
24/05/2005

Periodo	Proprietà	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	vengono ereditate per successione da	CONSERVATORIA DI BARI-	15/12/1981	36737	31564

Trascrizione1

F. 104 plle.214-215-182 , esistono due trascrizioni		Trascrizione 2	Reg. gen.	Reg.part
	CONSERVATORIA DI BARI-		15/01/1996	1306
		Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AG. ENTRATE DI BARI archivio	27/10/1981	46	1201
	AG. ENTRATE DI BARI archivio	12/01/1993	35	762

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 13.09.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE** SPA .CF. **PER ATTO NOTARILE**

DR.SSAS MARDESIC CATERINA

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F . XXXX , proprietario in quota 1/1

DATA IL 06/09/2007

Reg. gen.49219 - Reg. part. 10974 REP. 62800/11284 DEL 04/09/2007

CAPITALE : € OLTRE INTERESSI E SPESE

Iscrizioni

- ***PIGNORAMENTO A FAVORE** [REDACTED] . " Codice fiscale

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F . XXXX , proprietario in quota 1/1

DATA IL 05.04.2022 Reg. gen.17361 - Reg. part. 12883 REP. 549 DEL

08/02/2022

CAPITALE : € OLTRE INTERESSI E SPESE

Iscrizioni

- ***PIGNORAMENTO A FAVORE** [REDACTED] *Codice fiscale*

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1.

DATA IL 23/04/2021 Reg. gen. 19549 - Reg. part.14459 REP. 59 DEL 15/03/2021

*** risulta agli atti n.° 2 pignoramenti da parte di RED SEA SPV SRL**

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO A FAVORE** [REDACTED] *Codice fiscale*

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1.

DATA IL 08/03/2018 Reg. gen.10306 - Reg. part. 7554 REP. 10056 DEL 24/10/2017

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE A** [REDACTED] *Codice fiscale 121 582 50154*

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1

DATA IL 18/06/2009 Reg. gen.26804 - Reg. part. 5071 REP. 2006/14 DEL 04/06/2009

CAPITALE : € 42.610,80 TOTALE 85.221,60 € OLTRE INTERESSI E SPESE

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE A** [REDACTED] *Codice fiscale*

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1

DATA IL 20/10/2010 Reg. gen. 47625 - Reg. part. 11073 REP. 5953/14 DEL 11/40/2010

CAPITALE : € 93.697,83 TOTALE 187.395,66 € OLTRE INTERESSI E SPESE

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE A** [REDACTED] *Codice fiscale*

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1

DATA IL [REDACTED] Reg. gen.42139 - Reg. part. 5737 REP. 2533/1413 DEL 04/12/2013

CAPITALE : 158.922,48 € TOTALE 317.844,96 € OLTRE INTERESSI E SPESE

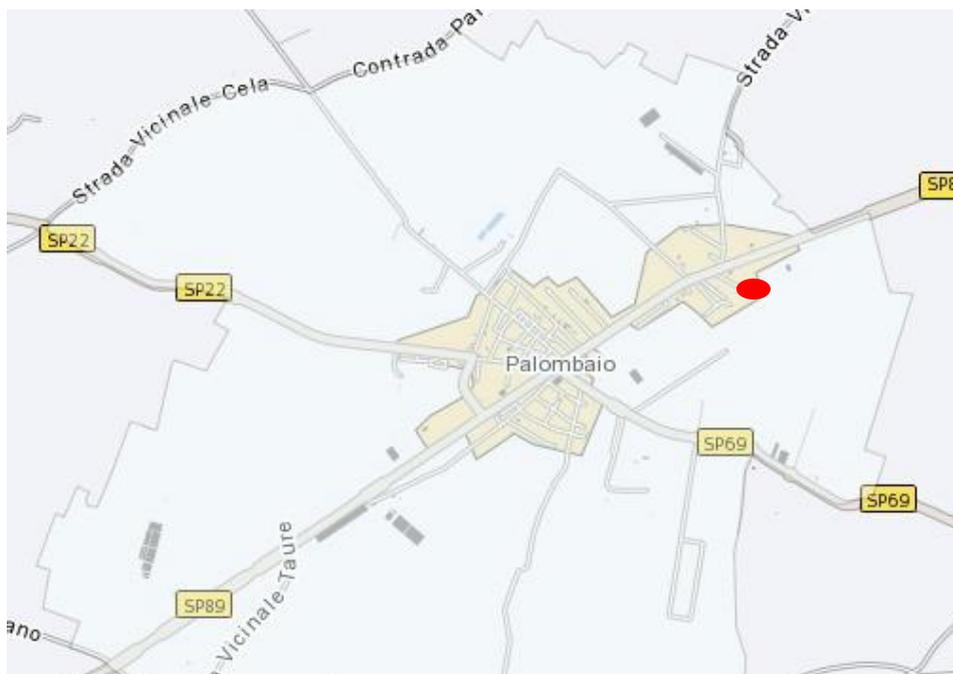
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e leggi successive. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici .

Altre irregolarità igienico sanitarie nessuna.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui fanno capo le tre unità immobiliari oggetto della presente perizia ricade in zona omogenea territoriale “B4 – Zona di completamento” del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 866 del 22/02/1980. Le NTA del PRG del Comune di Bitonto individuano per le zone di completamento quale destinazione specifica quella residenziale e quali destinazioni consentite “negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali in locali a se stanti purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona”. La situazione rilevata nell’ambito delle operazioni peritali espletate in data 07/06/2022 appare coerente con i grafici allegati al Permesso di Costruire in variante n°91 del 15/05/2006, ultimo titolo abilitativo reperito presso gli archivi comunali.



Come si evince dagli atti di compravendita l’immobile è stato realizzato in data 2005 e l’insieme dei “titoli edilizi abilitativi” rilasciati in tutta la storia costruttiva dell’edificio, è coerente con lo stato dei luoghi.

Dall’ accesso agli atti si evince che:

- **Stabile realizzato a partire dal 09/06/2005 Permesso di costruire n. 75 con pratica EDILIZIA n.°160/04**
- **In data successiva , il 15/05/2006** è stata approvata la **variante N. 91** per variante modifiche interne e parcheggi.

L'immobile risulta abitabile in **virtù del Certificato di Agibilità del 28/09/2006 per** “edificio sito in Palombaio a via Lamarmora” ad uso di abitazione urbana rilasciato Dirigente del Settore Territorio del Comune di Bitonto alla società Xxxx [cfr. allegato 12 – Certificato di Agibilità]. Per i motivi innanzi esposti è possibile certificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'A.P.E.- ATTESTAZIONE DI CERTIFICATO ENERGETICO. VIENE DEPOSITATA DAL C.T.U.
- Non rilevo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Impianto termico: non è stato consegnato il libretto della caldaia in foto.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

1. NON SONO PRESENTI VINCOLI.

2. ESISTE UN AMMINISTRATORE PROTEMPORE.

3. SONO PRESENTI INSOLUTI DELL'IMPORTO DI PER UN TOTALE DI € **518,61**

Non si sono state riscontrate difformità tra la situazione riprodotta dalla planimetria catastale presentata in data 28/08/2006 e la situazione rilevata in sede di sopralluogo. Si segnala una non corretta individuazione nella visura catastale dell'indirizzo, o, più in particolare, del numero civico dell'immobile, corrispondente al n°22. Andrebbe a questo proposito presentata dal proprietario una semplice istanza di rettifica, gratuita, al fine di modificare l'indirizzo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

UNICO LOTTO

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a PALOMBAIO -BT -

VIA LAMARMORA N. 22 , PIANO 2°

+ PERTINENZE AL TERRAZZO 3° PIANO E POSTO AUTO SCOPERTO AL P.T.

L'immobile ubicato al 2° PIANO, edificio di 3 piani, stabile in una traversa della strada principale di ingresso alla frazione di PALOMBAIO; esso è composto da salone, due camere, un cucinino, un bagno, un disimpegno° 4 balconi; le finiture sono buone, le porte in legno, di cui scorrevoli sia nella cucina e nelle camere, gli infissi esterni in alluminio isolato e di color bordeaux, gli oscuranti sono avvolgibili con cassonetto interno. L'appartamento ha una pertinenza sul terrazzo privato, uso deposito e un posto auto scoperto al p.t.. Al terrazzo ubicato al 3° piano, c'è un deposito a cui si accede direttamente dal vano scala da una porta in alluminio, ed esso è un tramite al terrazzo privato, a cui si accede attraversando il deposito medesimo (come da disegno allegato) tramite porta in ferro.

La stima è stata elaborata con il metodo comparativo e tiene conto delle valutazioni del mercato immobiliare locale, ed i valori delle compravendite per immobili in zona ristrutturati per beni simili in zona hanno un valore tra i 950,00 €/ mq. e il valore minimo rinvenuto, di 1100.00 €/mq. per un valore medio finale di **1.025,0 €/ mq.** Essi sono interpolati con la banca dati, dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2021, da cui risulta una forbice per edifici civile abitazione della stessa categoria compresa tra ai **650,00€/ mq. e 900,00 €/ mq.** per un valore medio per quest' ultimi di **775.00 €/ mq.**; per l'interpolazione dei due valori medi, si ottiene il valore medio di **900.00€/ mq.**

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e delle murature interne, viene sommata la superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari.

Bene N° 1 -	115 mq.	900.00 €/ mq	€	100,00%	103.500,00 €
Appartamento					
<i>PALOMBAIO -BT -</i>					

VIA LAMARMORA N. 22
PIANO 2°

Valore di stima: **103.500,00 €**

sono valutati anche i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: luminosità, impianti, stato di conservazione dell'immobile, l' assenza di un ascensore, dunque le caratteristiche fanno riferimento alle qualità dell'unità immobiliare quali :

k1. La luminosità : 1,00

k2. La vetustà dell'immobile: 1,00

k3. Lo stato di manutenzione : 1,05

k 4. : Assenza di ascensore: 0,95

da cui K. finale : $k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 = 0,99$

Il valore viene adeguato al coefficiente finale **K. finale = 0,99** è **103.500,00 € x 0,99= 102.465,00 €** ottenuto viene corretto, per legge, e tiene conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15% : Il probabile valore di mercato del bene in stima è

Ovvero 102.465,00 € x 15% = 87.095,25 €

(diconsi ottantasettemilanovantacinque/25 EURO) .

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Dal valore ottenuto sono da detrarsi le regolarizzazioni seguenti:

- 1. Quote condominiali insolute di € 518,61 al 31 /05/ 2022 comprensive di versamenti all' acquedotto e versamento all' amm. protempore .*

Considerati gli adeguamenti di deprezzamento per le regolarizzazioni per le irregolarità rinvenute, il valore di stima dell'immobile ammonta a 87.095,25 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE: RIEPILOGO

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto nominato per accertare il valore dell'immobile, 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.

BARI, li 08/10/2022

L'Esperto

Arch. Aceto Claudia

Pagine 25- ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 FOTO – FOTO
- ✓ N° 2 ATTO DI PROVENIENZA - ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 62799 DEL04/09/2007
- DR.SSA CATERINA MARDESIC
- ✓ N° 3 A-B PERMESSO DI COSTRUIRE N. 75 PRAT. 160/04 + VARIANTE N. 91 PRAT.
160/04
- ✓ N° 4 PIANTE CATASTALI
- ✓ N° 5 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 6 A-B-C VISURA STORICA CATASTALE, immobile e pertinenze
- ✓ N° 7 DISEGNO PLANIMETRIA DEL C.T.U. FORMATO A.3
- ✓ N° 8 VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 07. 06.2022 E DEL 09.09.2022
- ✓ N° 9 CERTIFICATO DI RESIDENZA DI XXXX

- ✓ N° 10 ACCETTAZIONE TACITA del terreno via Lamarmora 22 a Palombaio trasmessa da Europa cs srl Via Garibaldi, 268, 98121, Messina
- ✓ N° 11 DEPOSITO INTERVENTO DI CREDITO DI EURO 352.175,031 IN DATA 07/07/2022 PER UN
- ✓ N.° 12 CERTIFICATO D'ABITABILITA'
- ✓ N° 13 RIEPILOGO DEBITI CONDOMINIALI
- ✓ N°14 CERTIFICATO URBANISTICO

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Iscrizioni

- *IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE* SPA .CF.

PER ATTO NOTARILE DR.SSAS MARDESIC CATERINA

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1

DATA IL 06/09/2007

Reg. gen.49219 - Reg. part. 10974 REP. 62800/11284 DEL 04/09/2007

CAPITALE : € 150.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE

Iscrizioni

- *PIGNORAMENTO A FAVORE* " . Codice fiscale

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1.

DATA IL 05.04.2022 Reg. gen.17361 - Reg. part. 12883 REP. 549 DEL 08/02/2022

CAPITALE : € 352.175,04 OLTRE INTERESSI E SPESE

Iscrizioni

- *PIGNORAMENTO A FAVORE* Codice fiscale

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1.

DATA IL 23/04/2021 Reg. gen. 19549 - Reg. part.14459 REP. 59 DEL 15/03/2021

Iscrizioni

- *PIGNORAMENTO A FAVORE* . Codice fiscale

CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F. XXXX , proprietario in quota 1/1.

DATA IL 08/03/2018 Reg. gen.10306 - Reg. part. 7554 REP. 10056 DEL

24/10/2017

Iscrizioni

- ***IPOTECA LEGALE A FAVORE*** *Codice fiscale*
CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F XXXX , proprietario in quota 1/1
DATA IL 18/06/2009 Reg. gen.26804 - Reg. part. 5071 REP. 2006/14 DEL
04/06/2009
CAPITALE : € 42.610,80 TOTALE 85.221,60 € OLTRE INTERESSI E SPESE

Iscrizioni

- ***IPOTECA LEGALE A FAVORE*** *Codice fiscale*
CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F XXXX , proprietario in quota 1/1
DATA IL 20/10/2010 Reg. gen. 47625 - Reg. part. 11073 REP. 5953/14 DEL
11/40/2010 **CAPITALE : € 93.697,83 TOTALE 187.395,66 € OLTRE INTERESSI E
SPESE**

Iscrizioni

- ***IPOTECA LEGALE A FAVORE*** *Codice fiscale*
CONTRO SIG XXXX XXXX, C.F XXXX , proprietario in quota 1/1
DATA IL 17/12/2013 Reg. gen.42139 - Reg. part. 5737 REP. 2533/1413 DEL
04/12/2013
CAPITALE : 158.922,48 € TOTALE 317.844,96 € OLTRE INTERESSI E SPESE

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a PALOMBAIO -BT - VIA LAMARMORA N. 22
PIANO 2°
Scala A si segnalano le *pertinenze*:
 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.12, Categoria A3 Rendita 400.25 euro-2°
PIANO
 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.34, Categoria C6 rend. 22.72 euro
cons. sup. 8 mq. al piano p.t. + sup. catastale 17 mq. -3° PIANO
 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.40, Categoria C2 rend. 28.92 euro
Sup14 mq. al piano p.t.

L'immobile è ubicato al 2° piano, di uno stabile senza ascensore, con ingresso alla scala A in un edificio in c.a. ed è un appartamento; la sua realizzazione fa parte di un progetto che è stato oggetto di variante nel 2006; l'ingresso dell'appartamento è la prima porta frontale sul pianerottolo delle scale; dall'accesso si entra direttamente nel salone illuminato da una finestra a destra della porta, la sagoma di questo salone non è regolare, sul muro opposto all'ingresso c'è la cucina a cui si accede tramite porta scorrevole, e a destra in piccolo disimpegno che distribuisce alle camera 1, camera 2 e un bagno; n.° 4 balconi come si evince dalla planimetria, uno corrispondente alla cucina, due balconi per il salone di cui uno comune alla camera 1 ed un 4° solo per la camera 2; l'appartamento è termoautonomo, con caldaia a gpl. ubicata sul balcone del salone; il pavimento della casa è in gres formato standard e in buono stato identico in tutte le camere, mentre l'impiego di ceramica nel bagno e piastrelle di rivestimento nella cucina; gli infissi esterni della casa in alluminio vetro isolato, gli oscuranti sono degli avvolgibili in buono stato; in generale le finiture sono buone.

Al piano 3° c'è la pertinenza dell'appartamento: un deposito con terrazzo, a cui si accede salendo la rampa condominiale. Il pianerottolo del terzo piano, di forma ad L, è a servizio di un lastrico solare di altra proprietà e del deposito staggiato con accesso al lastrico solare di uso esclusivo. Tra il deposito e il pertinente lastrico solare risulta un dislivello di circa 25 cm. Il deposito risulta dotato di un impianto elettrico. Proseguendo lungo via Lamarmora, dopo il civico 22, si apre uno spazio recintato con accesso da due cancelli carrabili non automatizzati, destinato a parcheggio. Il posto auto scoperto corrispondente al subalterno 40 del mappale 527 è collocato sulla sinistra del secondo cancello carrabile. La sua

consistenza non è direttamente stimabile in quanto l'intera area parcheggio non è dotata di segnaletica orizzontale. Per la corretta individuazione ci si è rifatti alla relativa planimetria catastale.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 46/2022

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	PALOMBAIO -BT - IN VIA LAMARMORA N. 22 al PIANO 2°		
Diritto reale:	Proprietà	QUOTA	<i>1/1</i>
Tipologia immobile:	appartamento + pertinenze	VANI:	5
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.12, Categoria A3 rend 400.25 euro	VALORE :	87.095,25 €
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.34, Categoria C6 rend. 22.72 euro <i>cons. sup. 8 mq. al piano p.t. + sup. catastale 17 mq. -3° PIANO</i>		
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527 , Sub.40, Categoria C2 rend. 28.92 euro <i>Sup14 mq. al piano p.t.</i>		
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione:	L'immobile ubicato al 2° PIANO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

L'IMMOBILE É OCCUPATO DALL'ESECUTATO.

Arch. CLAUDIA ACETO

