

MICHELE VULPI

architetto

dom. fisc. v. Mauro Amoruso n. 96 - 70124 BARI

studio v. Giuseppe Bottalico n. 59 - 70125 BARI

tel/fax +39 080 5249094 - cell. +39 348 619400

email: michele.vulpi@gmail.com

pec: michele.vulpi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vulpi Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2018 del R.G.E.	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 113.390,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

All'udienza del 02/05/2018, il sottoscritto Arch. Vulpi Michele, con studio in Via Giuseppe Bottalico , 59 - 70125 - Bari (BA), email michele.vulpi@gmail.com, PEC michele.vulpi@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitetto (BA) - via Sant'Antonio n. 3 n. 5 n. 7 , piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Abitazione unifamiliare pluripiano nel centro storico di Bitetto.

L'abitazione è composta da piano terra ribassato che presenta tre diversi ingressi, ognuno contraddistinto da specifico numero civico. In posizione centrale è presente il vano scala che collega tutti e quattro i livelli dell'abitazione. In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra piano terra e primo piano è posizionato l'ingresso centrale al civ. n. 5, rialzato, e collegato all'immobile tramite una piccola rampa esterna composta da 5 gradini e protetta da inferriate. L'abitazione è composta da soggiorno con cucina, bagno e centrale termico-idrica al piano terra, soggiorno e camera da letto singola al primo piano, camera da letto matrimoniale, bagno al secondo piano. Da quest'ultimo è possibile anche raggiungere, tramite una rampa di scale metallica separata dalla distribuzione centrale, una soffitta al terzo piano. Dalla soffitta, si accede infine al terrazzo con affaccio in Via Sant'Antonio e con vista sulle cupole della cattedrale di San Michele Arcangelo.

Via Sant'Antonio non è carrabile. E' facilmente raggiungibile imboccando Via Banco dalla SP1, nel tratto in cui quest'ultima costeggia il centro storico, e procedendo in direzione nord-est in corrispondenza di un arco passante. L'abitazione è subito a sinistra, una volta superata l'arcata. Via Sant'Antonio si ricongiunge poi con Via XXIV Maggio. I primi parcheggi disponibili sono quelli a ridosso del centro storico, dove la SP1 si allarga a formare Piazza SS. Immacolata. L'abitazione può considerarsi ben servita considerando la vicinanza di tutti i servizi di prima necessità. Sono presenti, in prossimità dell'immobile, la cattedrale di San Michele Arcangelo, piazza Armando Diaz, il municipio e tutti i restanti servizi della zona.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitetto (BA) - via Sant'Antonio n. 3 n. 5 n. 7 , piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina a nord con altra proprietà al foglio 17, p.lla 538; a est con via Sant'Antonio; a sud con altra proprietà al foglio 17, p.lla 533; infine confina ad ovest con altra proprietà al foglio 17, p.lla 975.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,13 mq	75,46 mq	1,00	75,46 mq	2,90 m	T
Locale accessorio	5,02 mq	10,21 mq	0,35	3,57 mq	2,95 m	T
Abitazione	35,93 mq	50,43 mq	1,00	50,43 mq	3,55 m	1
Balcone scoperto	0,69 mq	0,69 mq	0,25	0,17 mq	0,00 m	1
Abitazione	36,81 mq	51,96 mq	1,00	51,96 mq	2,90 m	2
Soffitta	16,01 mq	23,22 mq	0,35	8,13 mq	2,25 m	3
Terrazzo	25,30 mq	29,19 mq	0,25	7,30 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				197,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1997 al 13/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 538, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 16,27 Piano T
Dal 14/04/1997 al 13/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 538, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 94,51 Piano 1-2-3
Dal 14/04/1997 al 13/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 534, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 48 mq Rendita € 133,87 Piano T Graffato Particella 538 Sub 1
Dal 13/11/2009 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 534, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale totale: 172 mq; totale escluse aree scoperte: 167 Rendita € 252,03 Piano T-1-2-3 Graffato Particella 538 Sub 4

L'immobile oggetto di perizia è stato acquistato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** nel 1997. Al momento dell'acquisto l'abitazione risultava suddivisa in tre particelle catastali: la prima al piano terra al foglio 17 particella 534 sub 1 aggraffata alla particella 538 sub 1 corrispondente all'originario locale di deposito attualmente al civico n. 3 di via Sant'Antonio, staccato dal resto dell'abitazione; una seconda particella, sempre al piano terra, al foglio 17 particella 538 sub 2 corrispondente ai due piccoli vani attualmente al civico n. 7; la terza ed ultima particella, al foglio 17 particella 538 sub 3, faceva invece riferimento ai piani abitativi 1-2-3. Con i lavori di ristrutturazione eseguiti con Permesso di Costruire n. 14 del 2009 le originarie tre particelle catastali sono state unificate in un unico identificativo catastale al foglio 17 particella 534 sub 3 aggraffata alla particella 538 sub 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	534	3		A4	3	8 vani	totale: 172 mq; totale escluse aree scoperte:	252,03	T-1-2-3	Particella 538 Sub 4	



Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo, lo scrivente CTU afferma che non sussiste corrispondenza tra il progetto approvato dal comune (PdC n. 14/2009) e il conseguente accatastamento. Si è infatti accertata la presenza nel progetto originario di un muro di separazione al piano terra tra il soggiorno e la cucina che definisce in maniera netta tre ambienti: il soggiorno, la cucina ed un piccolo ripostiglio cieco adiacente la cucina; allo stato dei luoghi invece, non vi è alcuna separazione netta e gli ambienti della cucina e del ripostiglio affacciano direttamente sul soggiorno. Inoltre non vi è corrispondenza tra progetto presentato, accatastamento e stato dei luoghi per quanto riguarda una scala in metallo posta al secondo piano di collegamento alla soffitta al terzo piano, riportata sia nel progetto che nell'accatastamento come una semplice botola. Infine, sempre in difformità dal progetto e conseguente accatastamento vi è la destinazione d'uso della soffitta che allo stato dei luoghi si presenta come una cucina illegittima in quanto non sono rispettati le altezze minime.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione oggetto di perizia, come già precisato in precedenza, è ubicata in pieno centro storico e conserva tutte le caratteristiche tecnico costruttive tipiche dei contesti storici pugliesi: ampia muratura in blocchi di pietra lasciata a vista o protetta da un leggero strato di calce; volte a botte interne, sviluppo dell'abitazione su più livelli a rimarcare l'evoluzione tipologica della casa a schiera. Lo stato di conservazione sia esterno che interno può considerarsi buono, considerando anche i recenti lavori di ristrutturazione che hanno interessato gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, la sostituzione dei serramenti ed il rifacimento delle superfici intonacate. Nel complesso, le rifiniture possono ritenersi, per qualità e per stato di conservazione, buone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame è situato nel centro storico di Bitetto; è un'abitazione unifamiliare e si sviluppa su quattro livelli, compreso piano terra e terzo ed ultimo piano costituito da una piccola soffitta e adiacente terrazzo praticabile. Si affaccia su via Sant'Antonio, strada non carrabile e composta dal solo basolato senza marciapiedi laterali. L'immobile ha subito nel tempo diverse trasformazioni tra cui la sostituzione delle volte al primo e secondo piano con solai in laterocemento e verosimilmente anche la sopraelevazione attuata all'ultimo piano con la realizzazione della soffitta. Lo stato attuale è il risultato degli ultimi lavori di manutenzione straordinaria avvenuti nel 2009 con regolare Permesso di Costruire n. 14/2009. I lavori hanno riguardato il cambio di destinazione d'uso di tutto il piano terra, diventato abitazione e non più locali deposito, e la sostituzione di una precedente scala a chiocciola con una nuova scala in metallo. Come facilmente deducibile le fondazioni e tutta la struttura in elevato sono in muratura portante con volte a botte al piano terra e nella camera da letto al primo piano, solai in laterocemento per il soggiorno al primo piano e tutto il secondo piano; infine la soffitta all'ultimo piano ha un solaio ligneo. L'edificio ha unica esposizione ed è orientato ad est. Presenta esternamente un leggero strato di intonaco che protegge la sottostante muratura in conci di pietra irregolare. Il piano terra presenta tre diversi ingressi, ognuno contraddistinto da specifico numero civico. Al civico n. 3 vi è l'ampio ingresso al soggiorno al piano terra; al civico n. 7 vi è l'ingresso al piccolo vano tecnico; in posizione centrale, al civico n. 5, è presente il vano scala che collega tutti e quattro i livelli dell'abitazione. In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra piano terra e primo piano è



posizionato l'ingresso principale, rialzato, e collegato all'immobile tramite una piccola rampa esterna in pietra composta da 5 gradini e protetta da inferriate. Dal pianerottolo all'ingresso si scende tramite una rampa composta da 8 alzate e procedendo a sinistra si giunge al soggiorno del piano terra con angolo cucina a vista ubicato sul muro a sud e accesso diretto da via Sant'Antonio sul muro ad est. A destra della rampa invece si giunge in un piccolo disimpegno che da accesso frontalmente al bagno a servizio del piano terra e a destra al vano tecnico, che a sua volta ha anche accesso diretto dalla strada così come già specificato. Ritornando al pianerottolo d'ingresso è possibile raggiungere il primo piano utilizzando una rampa di scale in metallo. Si giunge in un secondo soggiorno che affaccia sempre su via Sant'Antonio tramite una portafinestra che si apre su uno stretto balconcino. Immediatamente a destra della rampa di scale vi è la camera da letto singola. Il secondo piano si raggiunge tramite un'ulteriore rampa metallica fino al pianerottolo intermedio; da qui si riprende l'originaria scala in muratura. Giunti al secondo piano vi è subito a sinistra la camera da letto matrimoniale; a destra invece un piccolo disimpegno da accesso frontalmente ad un bagno con lucernario mentre a destra vi è un ulteriore vano dove è presente un'altra scala metallica che conduce alla soffitta al terzo piano. Infine, dalla piccola soffitta si accede al terrazzo che mantiene l'ingombro della camera da letto matrimoniale al secondo piano e del soggiorno al primo piano.

Com'è facilmente deducibile l'abitazione ha altezze interne differenti. Al piano terra la volta a botte del soggiorno ha altezza massima di 2,85 metri e altezza di imposta ad un metro; il piccolo vano tecnico ed il bagno al piano terra hanno altezza massima di 2,95 metri e altezza di imposta a 1,50 metri. Al primo piano il soggiorno ha altezza di 3,65 metri mentre la camera da letto singola con volta a botte ha altezza massima di 3,40 metri e altezza di imposta di 2,10 metri. Il secondo piano ha altezza costante di 2,90 metri ed infine la soffitta con copertura inclinata in legno ha altezza massima di 2,45 metri e altezza minima di 2,00 metri.

Le pareti interne sono tutte intonacate di bianco; fanno eccezione il soggiorno al primo piano, che mantiene comunque tonalità molto chiare, e la camera da letto singola che presenta le sole superfici verticali intonacate di rosa. La pavimentazione, continua in tutta l'abitazione, è in piastrelle in pietra. Sia l'angolo cucina che entrambi i bagni hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa 2 m da terra. Inoltre, entrambi i bagni sono attrezzati con lavabo, bidet, vaso e cabina doccia.

Infissi esterni: al piano terra, l'ingresso diretto al soggiorno al civico n. 3, ha sull'esterno un ampio portone a tre ante in ferro e vetro, mentre internamente vi è un infisso in lega di alluminio a taglio termico con vetro camera basso emissivo. Quest'ultima tipologia di infisso, frutto del progetto di manutenzione straordinaria del 2009, è montata su tutte le restanti aperture esterne dell'abitazione. Inoltre, a protezione di tutto il piano terra e della portafinestra al primo piano, sono state installate, in corrispondenza delle aperture delle inferriate.

Infissi interni: tutti gli infissi interni sono in legno.

Impianti: fognario, elettrico (interamente sottotraccia), gas metano collegato alla rete urbana, citofonico, antenna tv, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, autoclave (nel vano tecnico al piano terra).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai signori debitori, la sig.ra **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, e da loro figlio **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** così come si evince dal certificato di stato di famiglia ritirato il 07/08/2018 dall'ufficio anagrafe del comune di Bitetto (BA).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1997 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Rinaldi	14/04/1997	2030	982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	28/04/1997		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 23/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 28/01/2011
Reg. gen. 3417 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/02/2018
Reg. gen. 6725 - Reg. part. 4974
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Bitetto fa riferimento alle NTA del PUG approvato nel luglio 2012. Il Piano è suddiviso in PUG strutturale e PUG programmatico. Per quanto riguarda il PUG strutturale l'immobile oggetto di perizia ricade all'interno del "contesto urbano da tutelare" ai sensi dell'art. 3.2.2.1; inoltre ricade nelle invariati strutturali "assetto della stratificazione storica: contesto urbano storico" ai sensi dell'art. 3.3.6. Per quanto riguarda invece il PUG programmatico l'immobile rientra nelle prescrizioni del "contesto urbano storico" ai sensi dell'art. 4.1.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile ha subito un intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria con regolare Permesso di Costruire n. 14/2009 ai sensi dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001. Ad ogni modo, al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità che rendono attualmente l'immobile illegittimo ai sensi della legge n. 47/1985 e s.m.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come già specificato nelle note della corrispondenza catastale vi sono alcune modifiche al progetto approvato dal comune di Bitetto. Al piano terra vi è un muro di separazione tra il soggiorno e gli ambienti della cucina e del ripostiglio che non risulta realizzato creando dunque uno spazio unico e comunicante tra cucina e soggiorno. Inoltre non vi è corrispondenza tra progetto presentato, accatastamento e stato dei luoghi per quanto riguarda una scala in metallo posta al secondo piano di



collegamento alla soffitta al terzo piano, riportata sia nel progetto che nell'accatastamento come una semplice botola e la destinazione d'uso della soffitta che allo stato dei luoghi si presenta come una cucina illegittima in quanto non sono rispettate le altezze minime.

Ai fini della regolarizzazione saranno dunque attuate le seguenti azioni:

- 1) realizzazione del tramezzo di separazione tra cucina, ripostiglio e soggiorno come da progetto originario.
- 2) regolarizzazione della scala metallica che collega il secondo piano alla soffitta in quanto "opera minore" ai sensi del D.M. 14/01/2008 (vecchie NTC) e della conseguente deliberazione di giunta regionale n. 1309 del 03/06/2010. Il CTU ci tiene a sottolineare che nonostante l'approvazione delle nuove NTC, l'ufficio tecnico di Bitetto ha dichiarato che la delibera regionale n. 1309 sia ancora in vigore. In caso contrario si dovrà obbligatoriamente ripristinare il collegamento tra secondo piano e soffitta come da progetto del 2009, ovvero con botola e scala retrattile.
- 3) smantellamento della cucina realizzata nella soffitta al terzo piano e ripristino dell'originaria destinazione d'uso.

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

a - CILA per accertamento di conformità e regolarizzazione:

Prestazioni professionali del tecnico abilitato per la redazione della CILA - si stima, al lordo di oneri di legge: € 750,00;

Sanzione: € 1.000,00;

Diritti di segreteria: € 40,00;

Ripristino tramezzi e aperture al piano terra come da progetto: € 1.200,00.

Sommano a: € 750,00 + € 1.000,00 + € 40,00 + € 1.200,00 = € 2.990,00.

b - DOCFA per variazione planimetria:

Prestazioni professionali del tecnico abilitato per la variazione catastale - si stima, al lordo di oneri di legge: € 300,00;

Bolli: € 50,00.

Sommano b: € 300,00 + € 50,00 = € 350,00.

TOTALE ONERI E PRESTAZIONI: € 2.990,00 + € 350,00 = € 3.340,00, arrotondato a € 3.300,00.

Conseguentemente alla dichiarazione di fine lavori per gli interventi di ristrutturazione è stato redatto il certificato energetico dell'immobile che avrà validità ai sensi di legge fino a luglio 2020.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza



all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il CTU ritiene opportuno mantenere l'unicità del lotto pignorato, in conformità con i lavori di manutenzione straordinaria del 2009, in primo luogo perché detti lavori hanno legittimamente configurato una unità abitativa funzionale e di adeguata metratura poi per non ridurre la vendibilità del bene che, a parere dello scrivente, migliora se si propone un immobile indipendente da terra a cielo quando ci si trova a valutare un immobile sito in un comune di medio-piccole dimensioni e, per giunta, nel Centro Antico; Si ritiene inoltre utile evitare aggravii per i costi di separazione fisica e impiantistica dell'immobile con i conseguenti oneri e spese professionali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitetto (BA) - via Sant'Antonio n. 3 n. 5 n. 7 , piano T-1-2-3.

Abitazione unifamiliare pluripiano nel centro storico di Bitetto. L'abitazione è composta da piano terra ribassato che presenta tre diversi ingressi, ognuno contraddistinto da specifico numero civico. In posizione centrale è presente il vano scala che collega tutti e quattro i livelli dell'abitazione. In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra piano terra e primo piano è posizionato l'ingresso centrale al civ. n. 5, rialzato, e collegato all'immobile tramite una piccola rampa esterna composta da 5 gradini e protetta da inferriate. L'abitazione è composta da soggiorno con cucina, bagno e centrale termico-idrica al piano terra, soggiorno e camera da letto singola al primo piano, camera da letto matrimoniale, bagno al secondo piano. Da quest'ultimo è possibile anche raggiungere, tramite una rampa di scale metallica separata dalla distribuzione centrale, una soffitta al terzo piano. Dalla soffitta, si accede infine al terrazzo con affaccio in Via Sant'Antonio e con vista sulle cupole della cattedrale di San Michele Arcangelo. Via Sant'Antonio non è carrabile. E' facilmente raggiungibile imboccando Via Banco dalla SP1, nel tratto in cui quest'ultima costeggia il centro storico, e procedendo in direzione nord-est in corrispondenza di un arco passante. L'abitazione è subito a sinistra, una volta superata l'arcata. Via Sant'Antonio si ricongiunge poi con Via XXIV Maggio. I primi parcheggi disponibili sono quelli a ridosso del centro storico, dove la SP1 si allarga a formare Piazza SS. Immacolata. L'abitazione può considerarsi ben servita considerando la vicinanza di tutti i servizi di prima necessità. Sono presenti, in prossimità dell'immobile, la cattedrale di San Michele Arcangelo, piazza Armando Diaz, il municipio e tutti i restanti servizi della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 534, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 538 Sub 4

L'immobile viene posto in vendita per il 100% del diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 133.400,00

RIEPILOGO DEI COSTI PER L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Come già specificato nel paragrafo sulla regolarità edilizia è stato stimato un costo per la regolarizzazione di circa € 3.300,00 inclusi onorari, oneri di legge e diritti da addebitare al nuovo acquirente.

METODO DI STIMA

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto con il valore di immobili recentemente compravenduti. A tale scopo, tramite ricerche presso la Conservatoria di Bari è stato possibile acquisire tre atti relativi a immobili situati nelle immediate vicinanze dell'appartamento in



esame. Un primo atto di compravendita, redatto dal notaio Silvia Raguso nel marzo 2018 (repertorio n. 1671, raccolta n. 1284), fa riferimento ad un locale commerciale al piano terra di un fabbricato, di circa 28 mq, compravenduto al prezzo di 15.000,00 €, con conseguente valore unitario del locale di circa 535 €/mq comm. Il secondo atto acquisito si riferisce ad un'abitazione di vecchia costruzione composta da un vano al piano terreno, un vano ed accessori al primo piano e sovrastante soffitta, redatto dal notaio Emanuela Brunetti nel novembre 2017 (rep. n. 14141, racc. 7212). L'abitazione è di circa 92 mq, compravenduto al prezzo di 21.000,00 €, con conseguente valore unitario dell'immobile di circa 230,00 €/mq comm. Infine, il terzo atto acquisito si riferisce ad una porzione di fabbricato, articolato su due livelli, costituita da un vano al primo piano e da un vano al secondo piano, redatto dal notaio Antonino Gibboni nel maggio 2017 (rep. n. 243, racc. 188). L'abitazione è di circa 44 mq, compravenduto al prezzo di 2.500,00 €, con conseguente valore unitario dell'immobile di circa 55,00 €/mq comm. Prezzo basso giustificato dalle precarie condizioni statiche dell'edificio. Tale ricerca è stata confrontata con i valori forniti sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" dell'Agenzia delle Entrate e sia dal Borsino Immobiliare, prendendo in considerazione i valori del primo semestre 2018.

STIMA

Per la stima del presente immobile si è deciso di prendere in considerazione come valore di partenza il costo al mq di un immobile non ristrutturato, considerando sia i comparabili recuperati presso la Conservatoria e sia la difficoltà di trovare immobili ristrutturati e recentemente compravenduti nel centro storico di Bitetto. Successivamente, a partire da questo valore, saranno aggiunti in primo luogo i costi presumibili della ristrutturazione del 2009 e in secondo luogo un incremento del valore dell'immobile conseguente alla stessa ristrutturazione che è stimato intorno al 10%. Alla luce di quanto appena enunciato, si è deciso di considerare come valore di partenza per mq commerciale un valore pari a €/mq 250,00. Si giunge dunque ad un valore a mq commerciale di €/mq 250,00 * 197,02 mq = € 49.255,00, cui vanno aggiunti i costi presumibili della ristrutturazione stimati per circa € 75.000,00. Si ottiene quindi € 49.255,00 + € 75.000,00 = € 124.255,00. Tramite ricerche presso le migliori agenzie immobiliari italiane e vari studi di settore si è inoltre deciso di aggiungere al valore ottenuto una percentuale del 10% per l'aumento di valore dell'immobile conseguente alla ristrutturazione. Si ottiene dunque il valore di € 124.255,00 * 10% = € 136.680,50, a cui vanno detratti infine i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate; si ottiene quindi € 136.680,50 - € 3.300,00 = € 133.380,50 ARROTONDATO A € 133.400.

Il CTU conclude pertanto che alla attualità il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di perizia risulta essere: $V = € 133.400$.

Il Valore di stima più probabile dell'intera abitazione, diviso per mq comm. 197,02 definisce un valore pari a circa € 677,00 a mq comm.

Il VALORE DI STIMA più probabile alla attualità della proprietà dei debitori sig. **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis **** è pari quindi a € 133.400 (diconsi centotrentatremilaquattrocento/00euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bitetto (BA) - via	197,02 mq	677,00 €/mq	€ 133.400,00	100,00	€ 133.400,00



Sant'Antonio n. 3 n. 5 n. 7 , piano T-1-2-3					
				Valore di stima:	€ 133.400,00


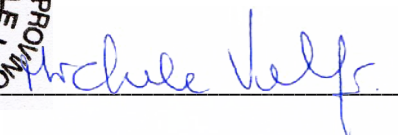
Valore di stima: € 133.400,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 113.390,00

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.

Bari, li 06/11/2018


 Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Vulpi Michele




ELENCO ALLEGATI EI 84/2018

01 - RILIEVO FOTOGRAFICO

02 – GRAFICI DI RILIEVO

- Tavola n. 1: localizzazione immobile
- Tavola n. 2-3-4: planimetria di rilievo dell'immobile
- Tavola n. 5: difformità edilizie rilevate

03 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali attuali
- Visure storiche dell'immobile
- Visure storiche precedenti

04 – RACCOMANDATE A/R, PEC, VERBALE SOPRALLUOGHI

05 – Ripartizione Edilizia Privata Comune di Bitetto (BA) – Documentazione Edilizia

- Permesso di Costruire n. 14 del 16/06/2009

06 – ISPEZIONI IPOTECARIE DEL 23/10/2018

07 – ULTIMO TITOLO DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 14/04/1997
- Nota di trascrizione

08 – Anagrafe Comune di Bitetto (BA) - CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

09 – INFORMAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

- n. 3 ispezioni ipotecarie atti di vendita immobili limitrofi comparabili più dati da OMI, BORSINO Immobiliare e informazioni immobiliari da internet.

10 – ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitetto (BA) - via Sant'Antonio n. 3 n. 5 n. 7 , piano T-1-2-3.

Abitazione unifamiliare pluripiano nel centro storico di Bitetto. L'abitazione è composta da piano terra ribassato che presenta tre diversi ingressi, ognuno contraddistinto da specifico numero civico. In posizione centrale è presente il vano scala che collega tutti e quattro i livelli dell'abitazione. In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra piano terra e primo piano è posizionato l'ingresso centrale al civ. n. 5, rialzato, e collegato all'immobile tramite una piccola rampa esterna composta da 5 gradini e protetta da inferriate. L'abitazione è composta da soggiorno con cucina, bagno e centrale termico-idrica al piano terra, soggiorno e camera da letto singola al primo piano, camera da letto matrimoniale, bagno al secondo piano. Da quest'ultimo è possibile anche raggiungere, tramite una rampa di scale metallica separata dalla distribuzione centrale, una soffitta al terzo piano. Dalla soffitta, si accede infine al terrazzo con affaccio in Via Sant'Antonio e con vista sulle cupole della cattedrale di San Michele Arcangelo. Via Sant'Antonio non è carrabile. E' facilmente raggiungibile imboccando Via Banco dalla SP1, nel tratto in cui quest'ultima costeggia il centro storico, e procedendo in direzione nord-est in corrispondenza di un arco passante. L'abitazione è subito a sinistra, una volta superata l'arcata. Via Sant'Antonio si ricongiunge poi con Via XXIV Maggio. I primi parcheggi disponibili sono quelli a ridosso del centro storico, dove la SP1 si allarga a formare Piazza SS. Immacolata. L'abitazione può considerarsi ben servita considerando la vicinanza di tutti i servizi di prima necessità. Sono presenti, in prossimità dell'immobile, la cattedrale di San Michele Arcangelo, piazza Armando Diaz, il municipio e tutti i restanti servizi della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 534, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 538 Sub 4.

L'immobile viene posto in vendita per il 100% del diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Bitetto fa riferimento alle NTA del PUG approvato nel luglio 2012. Il Piano è suddiviso in PUG strutturale e PUG programmatico. Per quanto riguarda il PUG strutturale l'immobile oggetto di perizia ricade all'interno del "contesto urbano da tutelare" ai sensi dell'art. 3.2.2.1; inoltre ricade nelle invariante strutturali "assetto della stratificazione storica: contesto urbano storico" ai sensi dell'art. 3.3.6. Per quanto riguarda invece il PUG programmatico l'immobile rientra nelle prescrizioni del "contesto urbano storico" ai sensi dell'art. 4.1.1.

Prezzo base d'asta: € 113.390,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.390,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bitetto (BA) - via Sant'Antonio n. 3 n. 5 n. 7 , piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 534, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 538 Sub 4	Superficie	197,02 mq
Stato conservativo:	L'abitazione oggetto di perizia, come già precisato in precedenza, è ubicata in pieno centro storico e conserva tutte le caratteristiche tecnico costruttive tipiche dei contesti storici pugliesi: ampia muratura in blocchi di pietra lasciata a vista o protetta da un leggero strato di calce; volte a botte interne, sviluppo dell'abitazione su più livelli a rimarcare l'evoluzione tipologica della casa a schiera. Lo stato di conservazione sia esterno che interno può considerarsi buono, considerando anche i recenti lavori di ristrutturazione che hanno interessato gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, la sostituzione dei serramenti ed il rifacimento delle superfici intonacate. Nel complesso, le rifiniture possono ritenersi, per qualità e per stato di conservazione, buone.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare pluripiano nel centro storico di Bitetto L'abitazione è composta da piano terra ribassato che presenta tre diversi ingressi, ognuno contraddistinto da specifico numero civico. In posizione centrale è presente il vano scala che collega tutti e quattro i livelli dell'abitazione. In corrispondenza del pianerottolo intermedio tra piano terra e primo piano è posizionato l'ingresso centrale al civ. n. 5, rialzato, e collegato all'immobile tramite una piccola rampa esterna composta da 5 gradini e protetta da inferriate. L'abitazione è composta da soggiorno con cucina, bagno e centrale termico-idrica al piano terra, soggiorno e camera da letto singola al primo piano, camera da letto matrimoniale, bagno al secondo piano. Da quest'ultimo è possibile anche raggiungere, tramite una rampa di scale metallica separata dalla distribuzione centrale, una soffitta al terzo piano. Dalla soffitta, si accede infine al terrazzo con affaccio in Via Sant'Antonio e con vista sulle cupole della cattedrale di San Michele Arcangelo. Via Sant'Antonio non è carrabile. E' facilmente raggiungibile imboccando Via Banco dalla SP1, nel tratto in cui quest'ultima costeggia il centro storico, e procedendo in direzione nord-est in corrispondenza di un arco passante. L'abitazione è subito a sinistra, una volta superata l'arcata. Via Sant'Antonio si ricongiunge poi con Via XXIV Maggio. I primi parcheggi disponibili sono quelli a ridosso del centro storico, dove la SP1 si allarga a formare Piazza SS. Immacolata. L'abitazione può considerarsi ben servita considerando la vicinanza di tutti i servizi di prima necessità. Sono presenti, in prossimità dell'immobile, la cattedrale di San Michele Arcangelo, piazza Armando Diaz, il municipio e tutti i restanti servizi della zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai signori debitori, la sig.ra **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, e da loro figlio **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** così come si evince dal certificato di stato di famiglia ritirato il 07/08/2018 dall'ufficio anagrafe del comune di Bitetto (BA).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 28/01/2011
Reg. gen. 3417 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Bari il 16/02/2018
Reg. gen. 6725 - Reg. part. 4974
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

