
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2.....	20
Descrizione.....	21
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	21
Titolarità.....	22
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	22
Confini.....	22
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	22

Consistenza.....	22
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	26
Dati Catastali	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	29
Precisazioni.....	30
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	30
Patti.....	31
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	31
Stato conservativo.....	31
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	31
Stato di occupazione	34
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	34
Provenienze Ventennali	35
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°.....	36

Normativa urbanistica	38
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	38
Vincoli od oneri condominiali	40
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	40
Stima / Formazione lotti	41
Lotto 1	42
Lotto 2	45
Riepilogo bando d'asta.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2022 del R.G.E.	53
Lotto 1 - valore di stima:€ 344.671,39	53
Lotto 2 - valore di stima: € 744.952,36	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	55
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	55

INCARICO

In data 14/12/2022, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2022 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 Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1
- **Bene N° 2 - Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Robert Schuman in Bari nel complesso edilizio denominato "Punta L", con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

All'immobile, facente parte del fabbricato individuato come "Interno Uno", si accede dal corpo scala 1 e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da quattro vani e accessori.

E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al piano interrato con accesso dallo stesso corpo scala 1: arrivati al piano, percorrendo il corridoio si giunge all'u.i.u., che è il locale individuato col numero interno 4.

Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Andria l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis ****, all'epoca dell'acquisto del bene, era coniugato con **** Omissis **** e che i predetti avevano stipulato convenzioni matrimoniali con atto Rep. n. 3256 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** (Allegato 2). Dall'atto di compravendita Rep. n. 3859, Racc. n. 1638 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** risulta che i coniugi avevano optato per il regime della separazione dei beni, giusta convenzione sopra citata (Allegato 3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina sui lati Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con area sovrastante cortile condominiale.

La cantinola confina a Sud-Est con area sottostante il cortile condominiale, a Sud-Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Nord-Ovest con corridoio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,42 mq	111,67 mq	1,00	111,67 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	22,94 mq	23,86 mq	0,25	5,96 mq	3,00 m	1°
Cantinola	8,23 mq	10,23 mq	0,25	2,56 mq	2,10 m	interrato
Posto auto	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				123,32 mq		
Incidenza condominiale:				7,50	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,57 mq		

L'immobile è ubicato in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi generale, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

Il Bene è al piano primo dell'edificio sito alla via R. Schuman in Bari, facente parte del fabbricato individuato come "Interno Uno" nel complesso denominato "Punta L", con ingresso al civico 15 della predetta via (foto 1 - 2 - 3 - 4).

L'appartamento è costituito da quattro vani e accessori, specificatamente l'ingresso (foto 12 e 13), un ambiente Salone (foto 14 e 15), tre camere (foto 20 - 21 - 22 - 23 - 24), la cucina (foto 16 e 17), due bagni (foto 25 e 26), un ripostiglio (foto 28) e un disimpegno (foto 18 e 19); è dotato di due balconi, affacciatesi rispettivamente al prospetto principale su via Schuman (foto 29 e 30) e al prospetto posteriore sul cortile condominiale (foto 31 e 32).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 18/01/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo

stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), la planimetria catastale (Allegato 5), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Licenza Edilizia n. 199 del 29-08-1974 (Allegato 6) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

rispetto alla planimetria catastale (Allegato 5)

- minore profondità dell'ambiente denominato L2 (foto 24);
- diversa conformazione dei vani ingresso, disimpegno e ripostiglio, con realizzazione di un ambito, posto frontalmente alla porta della cucina, occupato da un armadio a muro (foto 27);

rispetto alla planimetria di progetto approvata con Licenza Edilizia n. 199 del 29-08-1974 (Allegato 6)

- realizzazione di tre ambienti denominati Salone (foto 14 e 15) - L2 (foto 24) - LM (foto 22 e 23), nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), in luogo delle stanze denominate Soggiorno-Pranzo e Letto nel progetto assentito, ambienti affaccianti al prospetto principale;
- diversa conformazione e consistenza dei vani ingresso (foto 12 e 13) e disimpegno (foto 18 e 19) con creazione del vano ripostiglio (foto 28);
- realizzazione di due bagni tra loro adiacenti ed ambedue affaccianti al prospetto laterale (foto 25 e 26);
- realizzazione di un ambiente denominato L1, nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) (foto 20 e 21), in luogo dei vani denominati bagno e lavanderia nel progetto assentito, ambienti affaccianti al prospetto posteriore;
- variante del prospetto laterale, ove risultano realizzate due finestre in corrispondenza dei due bagni, anzichè una finestra (foto 6 e 10);
- variante del prospetto posteriore, ove risultano realizzate due portefinestre in corrispondenza degli ambienti L1 e cucina, anzichè una portafinestra e due finestre (foto 7 e 9);
- ampliamento della profondità del balcone affaccianti al prospetto principale (foto 29 e 30), verosimilmente apprezzabile dalla lettura della quota in scala metrica, essendo assenti le quote sul grafico Tav. 2 - "Piante" allegato alla L. E. n. 199 del 29-08-1974 (Allegato 6).

A precisazione della tabella della consistenza si relaziona quanto segue:

- l'amministratore p.t. del condominio ha reso noto che ciascun condomino ha diritto ad utilizzare un posto auto nelle aree esterne comuni, giusta verbale di assemblea del 28/09/1985; tale area destinata a posto auto è una pertinenza esclusiva accessoria non comunicante, a servizio dell'unità immobiliare, pertanto nella tabella della consistenza è stata decurtata applicando un coefficiente pari al 25%, al fine di considerarla nella stima complessiva del Bene, utilizzando, anche per questa superficie, lo stesso valore al metro quadro dell'appartamento;
- la cantinola al piano interrato è una superficie accessoria non comunicante con l'unità immobiliare costituente l'abitazione, trattandosi di locale con destinazione di deposito, vano di servizio alla residenza, pertanto la sua superficie è stata decurtata applicando un coefficiente pari al 25%, al fine di considerarla nella stima complessiva del Bene, utilizzando, anche per questa superficie, lo stesso valore al metro quadro dell'appartamento;
- nella superficie convenzionale complessiva è stata considerata una incidenza condominiale del 7,5%, percentuale desumibile dai millesimi condominiali dell'esecutato (7,61 millesimi), con riferimento alla tabella della proprietà generale del complesso, cortile condominiale con aree verdi, strade, parcheggi e impianti sportivi, come precisato al punto c) dell'atto di compravendita Rep. n. 227202, Racc. n. 13656 del 12/01/1977 per notaio **** Omissis **** (Allegato 7).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 861, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1,84 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 861, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1.120,71 Piano S1-1
Dal 09/11/2015 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 861, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 126 mq - escluse aree scoperte 118 mq Rendita € 1.120,71 Piano S1-1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- fino al 16/01/1984 l'immobile risultava di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 16/01/1984 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****, dato derivante da atto del 16/01/1984, pubblico ufficiale **** Omissis **** sede Casamassima (BA) Repertorio n. 3859 - UR Sede BARI (BA), registrazione n. 2630 registrato in data 30/01/1984 - Vendita - Allineam.393375/14. Voltura n. 1514.1/1984 - Pratica n. BA0395627 in atti dal 20/10/2014;
- in data 1/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 16/12/2016 risulta la variazione toponomastica del 16/12/2016 Pratica n.BA0379032 in atti dal 16/12/2016. Variazione di toponomastica - Variazione toponomastica d'ufficio (n. 150851.1/2016);
- in data 9/01/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	861	2	2	A2	4	7 vani	126 mq - escluse aree scoperte 118 mq	1120,71 €	S1-1		

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 18/01/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) e la planimetria catastale (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- minore profondità dell'ambiente denominato L2 (foto 24);
- diversa conformazione dei vani ingresso, disimpegno e ripostiglio, con realizzazione di un ambito, posto frontalmente alla porta della cucina, occupato da un armadio a muro (foto 27);

Poichè tali ed ulteriori discordanze sono rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio L. E. n. 199 del 29-08-1974 (Allegato 6) si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle predette variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Andria l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis ****, all'epoca dell'acquisto del bene, era coniugato con **** Omissis **** e che i predetti avevano stipulato convenzioni matrimoniali con atto Rep. n. 3256 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** (Allegato 2). Dall'atto di compravendita Rep. n. 3859, Racc. n. 1638 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** risulta che i coniugi avevano optato per il regime della separazione dei beni, giusta convenzione sopra citata (Allegato 3).

Si precisa che:

- **** Omissis **** presentava ricorso al Tribunale di Bari per ottenere la separazione personale e il Tribunale di Bari in data 9/04/1991 omologava la separazione consensuale fra i coniugi;
- in data 1/06/1994 **** Omissis **** presentava ricorso al Tribunale di Bari per la cessazione degli effetti civili del matrimonio e il Tribunale di Bari dichiarava la suddetta cessazione e con sentenza, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 15/03/1994 ai nn. 8706/6673, attribuiva alla sig.ra **** Omissis **** l'uso della casa coniugale, che risulta essere il Bene de quo (Allegato 29).

PATTI

Alla data del sopralluogo (18/01/2023) l'appartamento risultava utilizzato come abitazione e la cantinola, al piano interrato, come deposito, ambedue dalla sig.ra **** Omissis ****, ex coniuge del sig. **** Omissis ****, in forza di sentenza del Tribunale di Bari, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 15/03/1994 ai nn. 8706/6673 (Allegato 29).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento alla data del sopralluogo 18/01/2023 risultava in ottimo stato conservativo.
La cantinola alla data del sopralluogo 18/01/2023 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Gli immobili sono parte di un edificio e risultano inseriti in un complesso condominiale composto da tre lotti e da nove fabbricati, ognuno con proprio androne d'ingresso, corpo scala e ascensori.

Le parti comuni con le altre u.i.u. del fabbricato cui si appartiene, compreso nel primo Lotto e denominato "Interno 1", sono l'androne d'ingresso, il corpo scala, l'ascensore, il corridoio di accesso alle cantine al piano interrato, l'impianto autoclave.

Le parti comuni con le altre u.i.u. degli altri lotti costituenti il complesso edilizio sono la centrale idrica, la centrale termica, la zona porticata a piano terra, il cortile con le aree verdi, le aree destinate a parcheggio, gli impianti sportivi (foto 1 - 2 - 3 - 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul Bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene è al piano primo dell'edificio sito alla via R. Schuman in Bari, facente parte del fabbricato individuato come "Interno Uno" nel complesso denominato "Punta L", con ingresso al civico 15 della predetta via.

Il complesso è dotato di un cortile condominiale nel quale sono presenti aree destinate a parcheggio, percorsi di camminamento, aree verdi, un campo di basket, un campo da bocce, due campi da tennis, una area giochi per bambini (foto 1 - 2 - 3 - 4). Il complesso è altresì dotato del servizio di portierato e di videosorveglianza.

Lo stabile, cui si appartiene l'immobile, ha un corpo scala con ascensore, l'androne ha il portone di ingresso in legno e la pavimentazione in granito, la scala e i pianerottoli hanno pavimentazione in marmo, le pareti dell'androne e del corpo scala sono rivestite rispettivamente con pannellature in legno e con carta da parato.

L'appartamento è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte e zona giorno.

Il Bene è composto dall'ingresso (foto 11 - 12 - 13) tramite il quale si accede all'ambiente salone (foto 14 e 15), alla stanza indicata L2 (foto 24), nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), e alla cucina (foto 16 e 17), nell'ingresso è stato predisposto un ambito per la collocazione di un armadio a muro (foto 27); dall'ingresso si passa nel

disimpegno (foto 18 e 19) che permette l'accesso alle due stanze della zona notte (foto 20 - 21 - 22 - 23), ai due bagni (foto 25 e 26) e al ripostiglio (foto 28).

Dalla cucina e dall'ambiente L1 si esce sul balcone (foto 31 e 32) al prospetto posteriore affacciandosi sul cortile condominiale (foto 7 e 9); dal salone e dall'ambiente L2 si esce sul balcone (foto 29 e 30) al prospetto anteriore affacciandosi sul cortile condominiale e su via R. Schumann (foto 5 e 8).

L'immobile ha tre esposizioni, a Nord-Est, a Sud-Est e a Sud-Ovest, con i seguenti affacci:

- sul lato Nord-Est vi è il balcone con l'affaccio delle portefinestre dell'ambiente salone e della stanza L2 e vi è la finestra della stanza LM (foto 5 - 8 - 29 - 30);
- sul lato Sud-Est sono presenti le due finestre dei due bagni (foto 6 e 10);
- sul lato Sud-Ovest vi è il balcone con l'affaccio delle portefinestre della cucina e dell'ambiente L1 (foto 7 - 9 - 31 - 32).

Il lato Nord-Ovest è cieco e confinante con il corpo scala, il pianerottolo condominiale e con altra u.i.u.

L'altezza interna dell'appartamento è di m 3,00.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono in muratura tinteggiate con pitturazione del tipo c. d. "a buccia d'arancia".

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pitturazione a ducotone, tranne nella cucina dove è presente una pitturazione a smalto sulla parete attrezzata con gli elettrodomestici e una pitturazione a ducotone, con una fascia in carta da parato posta in posizione mediana, sulla parete frontale a quella attrezzata (foto 17).

La pavimentazione dei balconi è in ceramica di dimensioni cm 5 X 10 (foto 34); le soglie sono in marmo.

I balconi hanno parapetti laterali in scatolare metallico e ringhiera sul lato frontale (foto 29 - 30 - 31 - 32).

La pavimentazione interna nell'appartamento è in gres porcellanato di dimensioni cm 20 X 60 (foto 33), il battiscopa è dello stesso materiale.

La pavimentazione della cucina è in gres porcellanato di dimensioni cm 45 X 45.

Il bagno Wc1 ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 20 X 20 e stesso rivestimento alle pareti con listello terminale, fino ad un'altezza totale pari a m 2,20 (foto 35 e 37).

Il bagno Wc2 ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 20 X 20 e rivestimento alle pareti di formato cm 33 X 25 con decoro centrale di altezza cm 8, fino ad un'altezza totale pari a m 2,25 (foto 36 e 38).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno a taglio termico, con vetrocamera (foto 41 e 42), tutti corredati da tapparelle in PVC, zanzariere e inferiate (foto 43).

La porta di ingresso è blindata ed è rivestita internamente con un pannello in laminato di legno (foto 11).

Le porte interne sono in legno e vetri del tipo all'inglese, ossia con riquadri in legno tamburato che incorniciano i vetri (foto 39 e 40).

L'impianto elettrico apparentemente è a norma di legge ex L. 46-90, è presente il videocitofono.

L'impianto idrico consta di n. 3 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per lavatrice, n. 2 attacchi per wc, n. 2 attacchi per bidet, n. 2 attacchi per doccia.

L'impianto termico è condominiale, i radiatori sono in acciaio; i termosifoni installati in cucina e nell'ingresso sono dotati di valvole termostatiche.

Sono presenti due condizionatori rispettivamente in cucina e nell'ambiente indicato L1 nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4).

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "C" (Allegato 8).

La cantinola, vano accessorio di pertinenza esclusiva, è ubicata al piano interrato con accesso dallo

stesso corpo scala 1: arrivati al piano, percorrendo il corridoio si giunge all'u.i.u., che è il locale individuato col numero interno 4 (foto 44 e 45).

Il locale essendo interrato non ha affacci esterni, ma presenta un lucernaio nel solaio realizzato con il vetrocemento (foto 46 e 47).

La porta di ingresso è posta sul lato Nord-Ovest ed è in compensato.

Le pareti sono intonacate e pitturate.

La pavimentazione è in marmette di cemento (foto 48).

Trattandosi di un locale deposito è presente il solo impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (18/01/2023) l'appartamento e risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, ex coniuge del sig. **** Omissis ****, in forza di sentenza del Tribunale di Bari, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 15/03/1994 ai nn. 8706/6673 (Allegato 29).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1977 al 11/01/1984	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Fornaro	12/01/1977	227202	13656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Il. di Bari	14/01/1977	1029	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Bari - Atti pubblici	18/01/1977	1525	213	
Dal 11/01/1984	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Memeo	11/01/1984	3859	1638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Il. di Bari	08/02/1984	4993	4304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Bari - Atti pubblici	30/01/1984	2630		

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.

L'immobile era stato acquistato dai sigg.ri **** Omissis **** con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** Rep. 227202, Racc. n. 13656, del 12/01/1977, trascritto il 14/01/1977 al n. 1029 (Allegato 7).

L'esecutato in data 11/01/1984 è divenuto proprietario dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 3859, Racc. n. 1638, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 22/12/2021
Reg. gen. 62987 - Reg. part. 9134
Quota: 100%
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 18/01/2021
N° repertorio: 205

Trascrizioni

- **Sentenza Tribunale di Bari**
Trascritto a Bari il 15/03/1994
Reg. gen. 8706 - Reg. part. 6673
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 10/11/2022
Reg. gen. 57859 - Reg. part. 42330
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca giudiziale e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione € 1.694,00

per un costo totale di € 1.988,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 10).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 9).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona residenziale - Aree di completamento di tipo B3 di cui all'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 10).

Il fabbricato ricade in un Piano di Lottizzazione convenzionato col Comune di Bari con atto a rogito notaio **** Omissis **** del 15/03/1973, registrato a Bari il 3/04/1973 al n. 7042, e trascritto a Trani l'11/04/1973 al n. 19784, come riportato nell'atto di compravendita Rep. n. 227202 del 12/01/1977 (Allegato 7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

- Licenza edilizia n. 1446 del 25-03-1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari alla **** Omissis **** per costruzione di fabbricato in zona B1 - via Amendola (Allegato 11);

- Licenza edilizia n. 199 del 29-08-1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari alla **** Omissis **** per variante allo stabile (scantinato) Lotto B1 - via Amendola (Allegato 6);

- Abitabilità rilasciata dall'Assessore Anziano del Comune di Bari prot. n. 16132 Rip. U. T. del 11/06/1976 (Allegato 12);

- Certificato di collaudo - Prat. n. 1333/4 - depositato al Genio Civile di Bari il 10/12/1975 (Allegato 27).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 18/01/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Licenza Edilizia n. 199 del 29-08-1974 (Allegato 6) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

1. realizzazione di tre ambienti denominati Salone (foto 14 e 15) - L2 (foto 24) - LM (foto 22 e 23), nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), in luogo delle stanze denominate Soggiorno-Pranzo e Letto nel progetto assentito, ambienti affacciatesi al prospetto principale;

2. diversa conformazione e consistenza dei vani ingresso (foto 12 e 13) e disimpegno (foto 18 e 19) con creazione del vano ripostiglio (foto 28);

3. realizzazione di due bagni tra loro adiacenti ed ambedue affacciatesi al prospetto laterale (foto 25 e 26);

4. realizzazione di un ambiente denominato L1, nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 40, p.la 861, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) (foto 20 e 21), in luogo dei vani denominati bagno e lavanderia nel progetto assentito, ambienti affacciatesi al prospetto posteriore;

5. variante del prospetto laterale, ove risultano realizzate due finestre in corrispondenza dei due bagni, anzicchè una finestra (foto 6 e 10);

6. variante del prospetto posteriore, ove risultano realizzate due portefinestre in corrispondenza degli ambienti L1 e cucina, anzicchè una portafinestra e due finestre (foto 7 e 9);

7. ampliamento di circa 1 metro della profondità del balcone affacciatesi al prospetto principale (foto 29 e 30), verosimilmente apprezzabile dalla lettura della quota in scala metrica, essendo assenti le quote sul grafico Tav. 2 - "Piante" allegato alla L. E. n. 199 del 29-08-1974 (Allegato 6);

8. frazionamento del locale cantinola al piano interrato.

Si significa che:

- le variazioni elencate dal punto 1. al punto 4. e al punto 8. sono ammissibili trattandosi rispettivamente di mere varianti interne non determinanti aumenti della superficie utile e del volume di progetto;

- le variazioni riportate ai punti 5. - 6. - 7. sono ammissibili trattandosi di varianti esterne, riguardanti i prospetti, verosimilmente presenti sin dall'origine della costruzione, come si evince dalla composizione architettonica delle facciate dell'intero fabbricato ed anche dalla planimetria catastale depositata in atti in data 5/03/1976, precedentemente al rilascio dell'abitabilità datata 11/06/1976, infine e precipuamente come evidente dalla Tavola - "Carpenteria di copertura del piano pilotis" del Lotto B1/B - Prot. n. 1333/4 depositata al Genio Civile di Bari l'11/11/1974 (Allegato 28); si presume pertanto che tali difformità possano considerarsi una mancata comunicazione per varianti in corso d'opera eseguite all'epoca di costruzione del complesso edilizio.

Alla luce di quanto sopra esposto:

- le difformità rilevate, inerenti le varianti distributive interne e che non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia, possono essere legittimate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. – “Accertamento di conformità”, gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sanabili col pagamento della sanzione di € 1.000,00 giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.;
- le varianti prospettiche possono essere sanate, giusta artt. 37 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento della sanzione di € 516,00, non ravvedendo alcun aumento del valore venale del Bene conseguente alla realizzazione degli interventi, fermo restando che tale sanzione verrà stabilita “dal responsabile del procedimento in relazione dell’aumento di valore dell’immobile valutato dall’Agenzia del Territorio”, giusta al c. 4 dell’Art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.;
- la variante inerente l’ampliamento del balcone al prospetto principale, variante prospettica non eliminabile senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, è sanabile ai sensi degli artt. 36 e 34 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento una sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, stabilita in base alla L. n. 392 del 27/07/1978, per la parte di superficie del balcone realizzata in ampliamento; si evidenzia che a seguito di indagini effettuate presso la Regione Puglia - Genio Civile si è appurata la conformità della struttura della carpenteria del balcone allo stato dei luoghi, come evidente dalla Tavola - "Carpenteria di copertura del piano pilotis" del Lotto B1/B - Prot. n. 1333/4 depositata al Genio Civile di Bari l'11/11/1974 (Allegato 28), pertanto trattasi di una mera sanatoria edilizia non comportante altri oneri in termini di responsabilità, procedure e sanzioni;
- le varianti prospettiche e il frazionamento operato al piano interrato in diverse u.i.u. sono variazioni comuni anche alle altre unità facenti parte del fabbricato cui il Bene si appartiene; in virtù di tali considerazioni si presume l'attivazione da parte del Comune di Bari di un procedimento monitorio, che coinvolga anche l'amministrazione condominiale, atto a sanare tali opere eseguite in difformità da quanto approvato col titolo edilizio nell'edificio, i cui costi verranno parcellizzati, secondo le tabelle millesimali, per ogni singolo proprietario.

Successivamente all'espletamento delle procedure edilizie si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale del Bene con presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Onere professionale per pratica ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. – “Accertamento di conformità” da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere consistenti nella diversa distribuzione interna eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere consistenti nella variazione prospettica eseguite senza S.C.I.A. € 516,00
- Oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune di Bari per ampliamento del balcone € 706,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per istanza di accertamento di conformità (€ 300,00 + € 1,80) € 301,80
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76

per una spesa presunta totale di € 4.413,56.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 6/03/2023 (Allegato 13) che:

- la quota ordinaria mensile a carico dell'esecutato, che si rivaluta proporzionalmente ai costi di gestione riscontrati nell'anno di gestione precedente (articolazione anno di gestione del Condominio 1 maggio - 30 aprile), per l'anno di gestione corrente è pari ad € 216,00/mese;
- il proprietario dell'immobile risulta non aver pagato € 334,16 per l'anno di gestione 1/05/2020 - 30/04/2021, € 361,55 per l'anno di gestione 1/05/2021 - 30/04/2022, € 621,00 per il corrente anno di gestione;
- sono stati approvati dallo scorso anno 2022 i lavori di manutenzione straordinaria (Superbonus 110%) per un importo pari a € 11 milioni circa, detti lavori all'attualità non sono stati avviati;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Il presente Lotto è costituito da ambedue i beni, distinti tra loro catastalmente, in quanto essi sono uniti di fatto in un unico appartamento ad uso residenziale.

L'appartamento è sito al piano terzo dell'edificio ubicato tra via Roberto Il Guiscardo, largo Chiurlia e via S. Bartolomeo, con ingresso al civico 2 della via Roberto Il Guiscardo, nel centro storico della città di Bari e precisamente a confine tra il centro murattiano e la città antica, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio.

All'immobile si accede dal corpo scala tramite le porte rispettivamente a sinistra e a destra di chi entra nel ballatoio, quest'ultimo posto a sinistra arrivando sul pianerottolo del piano terzo; l'appartamento occupa l'intero piano ed è composto da sei vani e diversi accessori.

Il Lotto nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene 2, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 14);
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene 3, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 15);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici degli immobili pignorati;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Andria l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** si era coniugato in data 29/04/1982 con **** Omissis **** e che i

predetti avevano stipulato convenzioni matrimoniali con atto Rep. n. 3256 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** (Allegato 2). Dall'atto di compravendita Rep. n. 3859, Racc. n. 1638 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** risulta che i coniugi avevano optato per il regime della separazione dei beni, giusta convenzione sopra citata (Allegato 3).

E' stato altresì acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** si era coniugato in data 24/07/2000 con **** Omissis **** in regime di separazione legale dei beni (Allegato 16).

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

L'appartamento, costituito dai due beni, confina a Nord con area sovrastante la viabilità pubblica via S. Bartolomeo, a Ovest con area sovrastante lo spazio pubblico largo Chiurlia, a Est con area sovrastante la viabilità pubblica via Roberto Il Guiscardo.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,72 mq	193,10 mq	1,00	193,10 mq	4,77 m	3°
Balcone scoperto	31,59 mq	41,70 mq	0,25	10,43 mq	4,77 m	3°
Totale superficie convenzionale:				203,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,53 mq		

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, costituito da ambedue i beni, distinti tra loro catastalmente ma uniti di fatto in un unico immobile.

L'appartamento è sito al piano terzo dell'edificio ubicato tra via Roberto Il Guiscardo, largo Chiurlia e via S. Bartolomeo (foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6), con ingresso al civico 2 della via Roberto Il Guiscardo (foto 11); all'immobile si accede dal corpo scala tramite le porte rispettivamente a sinistra e a destra di chi perviene sul ballatoio (foto 12), quest'ultimo posto a sinistra arrivando sul pianerottolo del piano terzo.

Il Bene occupa l'intero piano terzo di un edificio avente caratteristiche di pregio, in quanto esempio di un eclettismo architettonico che trae origini negli anni '30 (foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6), ed è composto da sei vani e diversi accessori.

Dal ballatoio si accede ai due disimpegni comunicanti con la zona giorno e la zona notte dell'appartamento, più precisamente, dalla porta posta a sinistra, si accede al disimpegno 1 (foto 13) da cui si accede al Salone (foto 14 - 15 - 16) comunicante con l'ambiente pranzo (foto 17) a sua volta collegato alla cucina (foto 18), dallo stesso disimpegno 1 si accede al bagno Wc1 (foto 22) e alla stanza LM (foto 19 e 20), quest'ultima comunicante col bagno Wc2 (foto 21). Dal ballatoio, dalla porta posta a destra, si accede al disimpegno 2 (foto 23) comunicante con la stanza L2 (foto 29 e 30), il bagno Wc4 (foto 25) e con la zona lavanderia - stireria (foto 31 - 32 - 33 - 34 - 35), quindi si accede al disimpegno 3 (foto 24) comunicante col bagno Wc3 (foto 26), con la stanza L1 (foto 28) e con l'ambiente studio (foto 27).

L'appartamento è dotato di cinque balconi, di cui due angolari (foto 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41), affacciatesi su tutti i prospetti, il prospetto principale su largo Chiurlia e i prospetti laterali sulla via Roberto Il Guiscardo e sulla via S. Bartolomeo (foto 1 e 2).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 30/01/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato negli elaborati grafici "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 91, p.la 656, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 17) e "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), le rispettive planimetrie catastali (Allegato 18 e Allegato 21)), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con DIA n. 3221-2006 prot. n. 330001 del 14-12-2006 (Allegato 19) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

rispetto alla planimetria catastale del Bene 2 distinto al Foglio 91, p.la 656, sub 2 (Allegato 18)

- realizzazione di un unico ambiente salone, in luogo di due ambienti tra loro comunicanti (foto 14 - 15 - 16);
- realizzazione di quote parti dei bagni Wc4 e Wc3, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 91, p.la 656, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 17), in luogo del vano indicato come ripostiglio nella planimetria catastale (Allegato 18);
- realizzazione di apertura di comunicazione dell'ambiente LM con il bagno Wc2, quest'ultimo ricadente nel Bene n. 3 del presente Lotto (foto 19);
- presenza di due balconi, oltre il balcone angolare, al prospetto affacciatesi alla via Roberto Il Guiscardo, in luogo di un balcone, oltre il balcone angolare (foto 3 e 4);
- presenza di una portafinestra nel salone, comunicante col balcone angolare nella parte affacciatesi al Largo Chiurlia (foto 14 e 15).

rispetto alla planimetria catastale del Bene 3 distinto al Foglio 91, p.la 656, sub 8 (Allegato 21)

- realizzazione di quota parte del bagno Wc4, come indicato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del vano indicato come ripostiglio nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 25);
- realizzazione della maggior consistenza del bagno Wc2 e del bagno Wc3, come indicato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del vano indicato come ripostiglio e del primo ambiente affacciatesi al largo Chiurlia nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 21 e 26);
- realizzazione del disimpegno 3 e dell'ambiente studio, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 -

Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del secondo ambiente affacciante al largo Chiurlia nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 24 e 27);

- realizzazione di apertura di comunicazione tra il bagno Wc2 e l'ambiente LM, quest'ultimo ricadente nel Bene n. 2 del presente Lotto (foto 19);

- diversa posizione della porta dell'ambiente posto in posizione angolare e individuato come L1 nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20);

- realizzazione del bagno Wc5 e del disimpegno 4, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del vano indicato come wc e posto a confine con il pianerottolo condominiale nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 32 e 33);

- divisione nei vani Lavanderia-stireria e disimpegno 4, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), dell'ultima camera affacciante alla via S. Bartolomeo nella planimetria catastale (Allegato 21). Il vano stireria è comunicante col disimpegno 4 anzichè con l'ambiente adiacente indicato come L2 (foto 33 e 35);

- eliminazione della porta di comunicazione tra i due ambienti, quello centrale affacciante alla via S. Bartolomeo, e quello angolare affacciante al largo Chiurlia;

- diversa conformazione del balcone centrale affacciante al prospetto principale sul largo Chiurlia (foto 5);

- presenza di una portafinestra nell'ambiente angolare, sulla parete affacciante alla via S. Bartolomeo (foto 2 e 6);

- presenza di una finestra nel bagno wc5, sulla parete affacciante nell'area interna all'isolato cui si appartiene l'edificio (foto 59).

rispetto alla planimetria di progetto approvata con DIA n. 3221-2006 prot. n. 330001 del 14-12-2006 (Allegato 19)

- accorpamento del ballatoio condominiale alla superficie interna dell'appartamento (foto 12);

- realizzazione del bagno Wc2 come unico vano, non diviso in antibagno e bagno (foto 21);

- creazione di nicchia nella parete di accesso del bagno Wc1 (foto 22);

- realizzazione di un bagno, individuato come Wc4 nei predetti elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20), in luogo del disimpegno atto a mettere in comunicazione i due beni, in uno con l'eliminazione della porta di comunicazione tra lo stesso bagno e il disimpegno-Dis. 1 del Bene n.2 (foto 25);

- realizzazione del bagno Wc5 e del disimpegno 4, come indicati nei predetti elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20), in luogo del vano posto a confine con il pianerottolo condominiale (foto 32 - 33 - 34);

- divisione nei vani Lavanderia-stireria e disimpegno 4, come indicati nei predetti elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20), dell'ultima camera affacciante alla via S. Bartolomeo (foto 33 - 34 35);

- presenza di due balconi, oltre il balcone angolare, al prospetto affacciante alla via Roberto Il Guiscardo, in luogo di un balcone, oltre il balcone angolare (foto 3 e 4);

- presenza di un unico balcone angolare al prospetto laterale affacciante alla via S. Bartolomeo, in luogo di un balcone oltre al balcone angolare (foto 2 e 6).

A precisazione della tabella della consistenza si relaziona quanto segue:

- nella tabella sono riportate le consistenze dei due beni complessivamente intese, essendo il presente Lotto costituito da ambedue i beni uniti di fatto in un unico appartamento;

- l'altezza indicata è quella dell'immobile nella sua consistenza originaria, come si rileva dal grafico allegato alla DIA n. 3221-2006 prot. n. 330001 del 14-12-2006 (Allegato 19), poichè gli ambienti presentano altezze differenti per la presunta realizzazione di controsoffittature;

- nella superficie convenzionale complessiva non è stata considerata la superficie corrispondente al ballatoio condominiale, essendo tale accorpamento una irregolarità edilizia non sanabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1977 al 04/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1,31 Piano 3°
Dal 04/07/1978 al 02/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1,31 Piano 3°
Dal 02/11/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1,31 Piano 3°
Dal 01/01/1992 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 800,50 Piano 3°
Dal 31/10/2006 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 800,50 Piano 3°
Dal 16/05/2007 al 21/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 942,53 Piano 3°
Dal 21/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 1.097,47 Piano 3°
Dal 09/11/2015 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 mq - escluse aree scoperte 89 mq Rendita € 1.097,47 Piano 3°

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- fino al 17/10/1977 l'immobile risultava di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 17/10/1977 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 17/10/1977, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Bari (BA). Repertorio n. 29782 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 18943, registrato in data 04/11/1977 - Divisione voltura n. 8513/1977 in atti dal 13/08/1988;
- in pari data 17/10/1977 risulta Rettifica di intestazione all'attualità del 17/10/1977, e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede BARI (BA), Repertorio n. 29782 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 18943 registrato in data 04/11/1977 - Divisione voltura n. 8513.1/1977 - Pratica n. 748306 in atti dal 20/12/2001;
- in data 04/07/1978 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 04/07/1978, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede BARI (BA), Repertorio n. 73385 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 13383 registrato in data 24/07/1978 - Permuta - Allineam. 335631/06. Voltura n. 5546.1/1978 - Pratica n. BA0341357 in atti dal 5/10/2006;
- in data 02/11/1983 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 02/11/1983, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Alberobello (BA), Repertorio n. 30738 - UR Sede Gioia del Colle (BA). Registrazione n. 8476 registrato in data 18/11/1983 - Vendita - allineam. 335639/06, voltura n. 6067.1/1983 - Pratica n. BA0341361 in atti dal 05/10/2006;
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 31/10/2006 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 31/10/2006, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Corato (BA), Repertorio n. 6820 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 41234.1/2006. Reparto PI di BARI in atti dal 07/11/2006;
- in data 16/05/2007 risulta la variazione - Pratica n. BA0393280 in atti dal 16/05/2007. Rettifica d'ufficio (n. 9845.1/2007);
- in data 21/11/2012 risulta la variazione nel classamento del 21/11/2012 Pratica n.BA0428443 in atti dal 21/11/2012, variazione di classamento (n. 56072.1/2012);
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 09/01/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 14).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1977 al 04/07/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1,58 Piano 3°
Dal 04/07/1978 al 02/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1,58 Piano 3°
Dal 02/11/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1,58 Piano 3°

Dal 01/01/1992 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 960,60 Piano 3°
Dal 31/10/2006 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 960,60 Piano 3°
Dal 16/05/2007 al 21/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1.131,04 Piano 3°
Dal 21/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.316,97 Piano 3°
Dal 09/11/2015 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 107 mq totale - escluse aree scoperte 100 mq Rendita € 1.316,97 Piano 3°

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- fino al 17/10/1977 l'immobile risultava di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 17/10/1977 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di rettifica di intestazione all'attualità del 17/10/1977, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Bari (BA). Repertorio n. 29782 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 18943, registrato in data 04/11/1977 - Divisione voltura n. 8513.1/1977. Pratica n. 748306 in atti dal 20/12/2001;
- in data 04/07/1978 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 04/07/1978, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede BARI (BA), Repertorio n. 73385 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 13383 registrato in data 24/07/1978 - Permuta - Allineam. 335631/06. Voltura n. 5546.1/1978 - Pratica n. BA0341357 in atti dal 5/10/2006;
- in data 02/11/1983 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 02/11/1983, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Alberobello (BA), Repertorio n. 30738. Registrazione n. 8476 registrato in data 18/11/1983 - Voltura n. 6067.1/1983 in atti dal 15/10/1992;
- in pari data risulta rettifica di intestazione all'attualità del 02/11/1983, pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede Alberobello (BA). Repertorio n. 30738 - UR Sede Gioia del Colle (BA). Registrazione n. 8476 registrato in data 18/11/1983 - Rett. quota - allineam. 335639/06. Voltura n. 6067.2/1983 - Pratica n. BA0341361 in atti dal 05/10/2006;
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 31/10/2006 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 31/10/2006, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Corato (BA), Repertorio n. 6820 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 41234.1/2006. Reparto PI di BARI in atti dal 07/11/2006;
- in data 16/05/2007 risulta la variazione - Pratica n. BA0393293 in atti dal 16/05/2007. Rettifica

d'ufficio (n. 9846.1/2007);

- in data 21/11/2012 risulta la variazione nel classamento del 21/11/2012 Pratica n.BA0428444 in atti dal 21/11/2012, variazione di classamento (n. 56073.1/2012);

- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;

- in data 09/01/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 15).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	656	2	1	A2	5	5 vani	95 mq - escluse aree scoperte 89 mq	1097,47 €	3°	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 30/01/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 91, p.la 656, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 17) e la planimetria catastale (Allegato 18) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- realizzazione di un unico ambiente salone, in luogo di due ambienti tra loro comunicanti (foto 14 - 15 - 16);
- realizzazione di quote parti dei bagni Wc4 e Wc3, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 91, p.la 656, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 17), in luogo del vano indicato come ripostiglio nella planimetria catastale (Allegato 18);
- realizzazione di apertura di comunicazione dell'ambiente LM con il bagno Wc2, quest'ultimo ricadente nel Bene n. 3 del presente Lotto (foto 19);
- presenza di due balconi, oltre il balcone angolare, al prospetto affacciatesi alla via Roberto Il Guiscardo, in luogo di un balcone, oltre il balcone angolare (foto 3 e 4);
- presenza di una portafinestra nel salone, comunicante col balcone angolare nella parte affacciatesi al Largo Chiurlia (foto 14 e 15).

Poichè alcune delle suddette discordanze sono rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio D.I.A. n. 3221, prot. n. 330001 del 14-12-2006 (Allegato 19) si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle predette variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2,
PIANO 3°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	656	8	1	A2	5	6 vani	107 mq totale - escluse aree scoperte 100 mq	1316,97 €	3°	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 30/01/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20) e la planimetria catastale (Allegato 21) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- realizzazione di quota parte del bagno Wc4, come indicato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del vano indicato come ripostiglio nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 25);
- realizzazione della maggior consistenza del bagno Wc2 e del bagno Wc3, come indicato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del vano indicato come ripostiglio e del primo ambiente affacciatesi al largo Chiurlia nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 21 e 26);
- realizzazione del disimpegno 3 e dell'ambiente studio, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del secondo ambiente affacciatesi al largo Chiurlia nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 24 e 27);
- realizzazione di apertura di comunicazione tra il bagno Wc2 e l'ambiente LM, quest'ultimo ricadente nel Bene n. 2 del presente Lotto (foto 19);
- diversa posizione della porta dell'ambiente posto in posizione angolare e individuato come L1 nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20);
- realizzazione del bagno Wc5 e del disimpegno 4, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), in luogo del vano indicato come wc e posto a confine con il pianerottolo condominiale nella planimetria catastale (Allegato 21) (foto 32 e 33);
- divisione nei vani Lavanderia-stireria e disimpegno 4, come indicati nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), dell'ultima camera affacciatesi alla via S. Bartolomeo nella planimetria catastale (Allegato 21). Il vano stireria è comunicante col disimpegno 4 anzicchè con l'ambiente adiacente indicato come L2 (foto 33 e 35);
- eliminazione della porta di comunicazione tra i due ambienti, quello centrale affacciatesi alla via S. Bartolomeo, e quello angolare affacciatesi al largo Chiurlia;
- diversa conformazione del balcone centrale affacciatesi al prospetto principale sul largo Chiurlia (foto 5);

- presenza di una portafinestra nell'ambiente angolare, sulla parete affacciata alla via S. Bartolomeo (foto 2 e 6);
- presenza di una finestra nel bagno wc5, sulla parete affacciata nell'area interna all'isolato cui si appartiene l'edificio (foto 59).

Poichè alcune delle suddette discordanze sono rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio D.I.A. n. 3221, prot. n. 330001 del 14-12-2006 (Allegato 19) si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle predette variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene 2, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 14);
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene 3, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 15);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici degli immobili pignorati;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Andria l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** si era coniugato in data 29/04/1982 con **** Omissis **** e che i predetti avevano stipulato convenzioni matrimoniali con atto Rep. n. 3256 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** (Allegato 2). Dall'atto di compravendita Rep. n. 3859, Racc. n. 1638 del 11/01/1984 per notaio **** Omissis **** risulta che i coniugi avevano optato per il regime della separazione dei beni, giusta convenzione sopra citata (Allegato 3).

E' stato altresì acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** si era coniugato in data 24/07/2000 con **** Omissis **** in regime di separazione legale dei beni (Allegato 16).

Si precisa che:

- **** Omissis **** in data 6/12/2007 presentava ricorso al Tribunale di Bari per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce il predetto estratto e il Tribunale di Bari con sentenza n. 1195/11 in data 1/04/2011 dichiarava la cessazione degli effetti civili.

PATTI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

I Beni costituenti l'appartamento oggetto del presente Lotto 2, alla data del sopralluogo (30/01/2023), risultavano utilizzati come abitazione dall'esecutato unitamente alle sig.re **** Omissis ****, come riportato nel relativo verbale di sopralluogo (Allegato 32).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

I Beni costituenti l'appartamento oggetto del presente Lotto 2, alla data del sopralluogo (30/01/2023), risultavano in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Gli immobili sono parte di un edificio e risultano inseriti in un complesso condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. del fabbricato cui si appartengono sono l'androne d'ingresso, il corpo scala, l'ascensore, il lastrico solare, i prospetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sui Beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, costituito da ambedue i beni che risultano fusi tra loro nell'unico Lotto oggetto della presente trattazione, per tale ragione si descriverà l'immobile nella sua interezza facendo riferimento agli elaborati grafici "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 91, p.la 656, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 17) e "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20), che risultano così elaborati in relazione ai due beni.

Lo stabile, cui si appartiene l'immobile, occupa la parte terminale dell'isolato ubicato tra la via Roberto Il GiusCardo, il largo Chiurlia e la via S. Bartolomeo, esso presenta una pregevole composizione architettonica con prospetti affacciantesi sui tre lati dell'isolato stesso, prospetti riccamente connotati da particolari decorativi tipici dell'eclettismo architettonico dei primi anni

trenta del secolo scorso.

L'edificio è un palazzo di sei piani fuori terra con le parti in angolo curve a raggio di cerchio (foto 1 - 2 - 3).

I tre prospetti a piano terra presentano uno zoccolo in pietra bocciardata a punta di scalpello, cui segue una zona basamentale a finitura liscia posta tra le aperture del piano terra composta da riquadri con cornici superiori e inferiori fortemente aggettanti, a sezione trapezoidale e con bugne poste nei punti d'angolo superiori; seguono zone di prospetto con fasce orizzontali leggermente in rilievo o riquadrature a pannelli verticali a finitura liscia con decoro geometrico e bugna posta in asse superiormente al pannello.

Le aperture del piano terra presentano riquadrature leggermente aggettanti con elementi decorativi a forma di volute posti in posizione di concio di chiave.

Superiormente alle aperture sono presenti pannellature orizzontali a finitura liscia, sulle quali vi è un cornicione marcapiano sorretto da mensole decorate con bugne, elemento di separazione tra il piano terra e il piano primo (foto 1 e 2).

I piani primo e secondo presentano lo stesso disegno sui tre prospetti: le aperture, poste in corrispondenza di quelle del piano terra e dei piani superiori, sono definite da lesene laterali, singole o doppie, con capitelli a disegno semplice superiore, quindi è presente la fascia di trabeazione con motivi decorativi a disegno geometrico e triglifi e conchiglia posta come concio in chiave; le zone sottostanti le aperture sono decorate da fasce con motivi geometrici a bassorilievo (foto 5 e 7).

Le zone delle facciate tra le aperture presentano una lavorazione a fasce orizzontali a leggero rilievo.

Il terzo piano, occupato dall'immobile oggetto della presente perizia, è occupato dai balconi presenti su tutti i tre prospetti: sulla facciata laterale affacciata sulla via R. Il Guiscardo sono presenti due balconi e la balconata angolare che prosegue sul prospetto principale (foto 3 - 4 - 8), sul prospetto principale affacciata su largo Chiurlia è presente un balcone centrale con la zona centrale a pianta curvilinea (foto 5) e le due balconate, con le zone angolari a pianta curvilinea, che proseguono sui due prospetti laterali, quello anzidetto sulla via Roberto Il Guiscardo e quello sulla via S. Bartolomeo (foto 6). I balconi hanno balaustre composte da colonnine sagomate e piedritti, questi ultimi sono posti isolati o accoppiati in corrispondenza delle mensole sottostanti i balconi, così da scansionarne ritmicamente la composizione geometrica (foto 5 - 6 - 7 - 8).

All'intradosso delle solette dei balconi sono presenti decori con rosone centrale (foto 9).

Le finestre hanno riquadrature bocciardate con cornici perimetrali e decori laterali, mascheroni e decorazioni a fogliame e floreale sono posti in luogo dei conci di chiave (foto 9 e 10).

I due piani superiori hanno, in corrispondenza delle aperture, finestre con balconi o aperture con balaustre della stessa tipologia e fattura di quella del piano terzo, bensì le decorazioni appaiono diverse nel disegno e di tipo più semplice all'ultimo livello (foto 3 - 4 - 5). Sono presenti all'intradosso delle solette dei balconi decori a forma di medaglioni.

I prospetti dell'edificio sono coronati da una fascia a decori geometrici, quindi da un cornicione fortemente aggettante in copertura sorretto da mensole a doppia voluta (foto 1 - 2 - 3).

I prospetti dal terzo livello all'ultimo, nelle zone tra le aperture, sono trattate con pitturazione a graniglia fine di cemento (foto 42).

Al palazzo si accede dalla via Roberto Il Guiscardo, ove è presente un portone in legno a doppia anta, con riquadrature e decori scolpiti a motivi floreali e vetrate ornate da decori in ferro battuto a disegno liberty nella parte superiore, coronato da una fascia anch'essa scolpita nel legno a motivi di fogliame e un sopraluce con inferriata in ferro battuto a disegno floreale liberty. Il portone è inserito in una parte della facciata leggermente aggettante e presenta lateralmente lesene con volute superiori decorate a motivi geometrici/floreali. È presente un archivolt in pietra, con cornici e decori floreali laterali, e un concio in chiave fortemente aggettante con decoro geometrico che sorregge una decorazione a motivi

floreali, in foglia di corona, contenete uno stemma con iniziali incise (foto 11).

E' presente anche sulla via S. Bartolomeo un'apertura, con lesene laterali e volute terminali e con trabeazione superiore arricchita da stemma centrale in pietra e iniziali incise; su questo prospetto le due aperture presenti al piano terra sono state tompagnate (foto 2).

Lo stabile, cui si appartiene l'immobile, è dotato di corpo scala con ascensore, l'androne, la scala e i pianerottoli hanno la pavimentazione in marmo, l'ascensore ha pannellature in legno di stile liberty.

L'appartamento è ubicato al piano terzo, arrivati al piano vi si accede tramite il ballatoio comune, posto a sinistra, spazio che risulta accorpato all'immobile e che funge da ingresso (foto 12) ; l'immobile è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte e zona giorno.

Esso è così composto, dal ballatoio si accede:

- a sinistra, ad un primo disimpegno-Dis.1 (foto 13), da cui è possibile accedere al bagno Wc1 (foto 22), all'ambiente salone (foto 14 - 15 - 16), comunicante con il pranzo (foto 17) e la cucina (foto 18), e alla stanza indicata LM (foto 19 e 20) negli elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20), a sua volta comunicante con il bagno Wc2 (foto 21);
- a destra, ad un secondo disimpegno-Dis.2 (foto 23), da cui è possibile accedere:
 - o al bagno Wc4 (foto 25) e all'ambiente L2 (foto 29 e 30);
 - o al terzo disimpegno-Dis.3 (foto 24), da cui è possibile accedere al bagno Wc3 (foto 26), al vano Studio (foto 27) e alla camera indicata L1 (foto 28) negli elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20);
 - o al quarto disimpegno-Dis.4 (foto 31), da cui è possibile accedere al bagno Wc5 (foto 32), ai vani indicati lavanderia e stireria (foto 33 - 34 - 35) negli elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20).

Dagli ambienti Pranzo e Salone si accede rispettivamente ai due balconi affacciati alla via Roberto Il Guiscardo (foto 36), dal Salone si accede alla balconata angolare affacciata alla via Roberto Il Guiscardo e al largo Chiurlia (foto 37 e 38), dagli ambienti LM e Studio si accede alla balconata centrale affacciata al largo Chiurlia (foto 5 e 39), dalla stanza L1 si accede alla balconata angolare affacciata al largo Chiurlia e alla via S. Bartolomeo (foto 40), dagli ambienti L2 e lavanderia e stireria si accede alla balconata angolare nella parte affacciata alla via S. Bartolomeo (foto 41).

L'immobile ha tre esposizioni, a Sud, a Ovest, a Nord con i seguenti affacci:

- sul lato Sud vi sono i balconi con gli affacci delle tre portefinestre degli ambienti Pranzo e Salone (foto 4);
- sul lato Ovest vi sono i balconi angolari e quello centrale con gli affacci delle quattro porte finestre degli ambienti Salone, LM, Studio, L1 e della finestra del bagno Wc2 (foto 3 e 5);
- sul lato Nord vi è il balcone angolare con gli affacci delle tre portefinestre degli ambienti L1, L2 e stireria (foto 6);
- il lato Est è confinante con il corpo scala e il pianerottolo condominiale e ha gli affacci, nella parte interna dell'isolato, dei vani cucina e bagno-Wc5 (foto 59).

L'altezza interna dell'appartamento è presumibilmente di m 3,77, come misurabile nel ballatoio, atteso che negli interni le altezze sono varie per la verosimile presenza di controsoffittature.

Le fondazioni e la struttura portante sono presumibilmente in muratura portante di pietra.

I solai, considerata l'elevata luce, sono presumibilmente del tipo gettato in opera "margherita".

Le pareti esterne sono rifinite in graniglia e cemento (foto 42).

Le pareti interne sono in muratura rifinite con pittura a ducotone.

La pavimentazione dei balconi è in cotto smaltato di dimensioni cm 16 X 16 (foto 43 e 44); le soglie sono in marmo.

La pavimentazione interna degli ambienti della zona giorno è in lastre di marmo bianco di Carrara di dimensioni pari a circa cm 110 X 105 (foto 45), nel disimpegno-Dis.1 è presente un intarsio in marmo verde Alpi (foto 48).

Il battiscopa è in legno laccato in tutto l'appartamento.

La pavimentazione degli ambienti della zona notte (ambienti LM - L1 - L2 - studio) è in parquet di tipo Afrormosia con listelli di dimensione cm 6 X 30 (foto 46).

Il secondo e terzo disimpegno hanno pavimentazione in parquet e gradini in marmo bianco di Carrara, essendo tali disimpegni ad una quota maggiore di cm 12 rispetto agli altri ambienti (foto 24 - 49 - 50).

La pavimentazione della zona del disimpegno-Dis.5 e della lavanderia-stireria ha pavimentazione in ceramica di dimensioni cm 20 X 20 (foto 47), questa zona è alla stessa quota del secondo e terzo disimpegno (foto 51).

La cucina ha le pareti attrezzate rivestite con lastre di marmo bianco di Carrara.

Il bagno Wc1 ha la pavimentazione in lastre di marmo nero marquinia e stesso rivestimento su due pareti, fino ad un'altezza pari a circa m 1,00 (foto 22 e 55).

Il bagno Wc2 ha la pavimentazione in lastre di marmo bianco di Carrara e rivestimento parziale delle pareti con lo stesso materiale (foto 21).

Il bagno Wc3 ha la pavimentazione in marmo bianco di Carrara e rivestimento in mosaico di ceramica su tutta l'altezza delle pareti (foto 26 e 54).

Il bagno Wc4 ha la pavimentazione in mosaico di ceramica e stesso rivestimento su tutta l'altezza delle pareti (foto 25 - 52 - 53).

Il bagno Wc5 ha la pavimentazione in ceramica di dimensioni cm 20 X 20 e stesso rivestimento alle pareti fino ad altezza cm 140 sul lavello e cm 220 nel vano doccia (foto 32).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in antacorodal a taglio termico, con vetrocamera, tutti corredati da persiane in antacorodal (foto 58 e 59).

La porta di ingresso è blindata ed è rivestita internamente con un pannello laccato e con disegno a riquadri bugnati (foto 56).

Le porte interne sono laccate e con disegno a riquadri bugnati (foto 57).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge ex L. 46-90.

E' presente l'impianto di allarme.

L'impianto idrico consta di n. 6 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per lavatrice, n. 5 attacchi per wc, n. 3 attacchi per bidet, n. 3 attacchi per doccia n. 1 attacco per vasca da bagno.

L'impianto termico è autonomo, sono presenti termoarredi in cucina, nei disimpegni indicati con Dis.1 - Dis.2 - Dis.4, nei bagni indicati WC 1 - WC3 - WC4.

E' presente l'impianto di condizionamento tranne nella zona lavanderia-stireria.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "C" (Allegato 22).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

I Beni costituenti l'appartamento oggetto del presente Lotto 2, alla data del sopralluogo (30/01/2023), risultavano occupati dall'esecutato unitamente alle sig.re **** Omissis ****, come riportato nel relativo verbale di sopralluogo (Allegato 32).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1983 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Amoruso	02/11/1983	30738	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	02/12/1983	36852	31027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Gioia del Colle - Atti pubblici	18/11/1983	8476			
Dal 31/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romualdo de Scisciolo	31/10/2006	6820	2852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	06/11/2006	61308	41234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Trani	03/11/2006	4571 serie 1T			

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.

L'immobile era stato acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** Rep. 30738 del 2/11/1983, trascritto il 2/12/1983 al n. 36852.

L'esecutato in data 31/10/2006 è divenuto proprietario dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 6820, Racc. n. 2852, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 23).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/10/2013
Reg. gen. 33619 - Reg. part. 4506
Quota: 100%
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 212.592,79
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 16/09/2013
N° repertorio: 2011
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 10/10/2013
Reg. gen. 34273 - Reg. part. 4581
Quota: 100%
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 184.276,74
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 03/10/2013
N° repertorio: 2324
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 05/11/2013
Reg. gen. 36788 - Reg. part. 4985
Quota: 100%
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 123.996,45
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 865
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 13/12/2013
Reg. gen. 41837 - Reg. part. 5655
Quota: 100%
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 04/12/2013
N° repertorio: 3529

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Bari il 22/12/2021
 Reg. gen. 62987 - Reg. part. 9134
 Quota: 100%
 Importo: € 320.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 250.000,00
 Rogante: Tribunale di Bari
 Data: 18/01/2021
 N° repertorio: 205

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
 Trascritto a Bari il 22/12/2014
 Reg. gen. 44008 - Reg. part. 33718
 Quota: 100%
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Bari il 10/11/2022
 Reg. gen. 57859 - Reg. part. 42330
 Quota: 100%
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle iscrizioni di ipoteche giudiziali e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione dell'iscrizione Reg. gen. 33619 - Reg. part. 4506 del 04/10/2013	€ 1.294,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione Reg. gen. 34273 - Reg. part. 4581 del 10/10/2013	€ 1.244,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione Reg. gen. 36788 - Reg. part. 4985 del 5/11/2013	€ 744,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione Reg. gen. 41837 - Reg. part. 5655 del 13/12/2013	€ 1.844,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione Reg. gen. 62987 - Reg. part. 9134 del 22/12/2021	€ 1.694,00
- costo della cancellazione delle note di trascrizione	€ 588,00

per un costo totale di € 7.408,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 10).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 9).

In variante al PRG (soppressione dell'art 45 delle Norme Tecniche di Attuazione) è stata approvata il Piano Particolareggiato di esecuzione, adottato con deliberazioni consiliari n.18/2000 e n.137/2001 ed approvato con deliberazione della Giunta Reg.le n.986 del 9-7-2002, P. P. Quartiere San Nicola "A1": centro storico.

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona A1 - Centro storico di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di esecuzione - Quartiere San Nicola "A1": centro storico (Allegato 24).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- Approvazione di progetto presentato dai sigg.ri **** Omissis **** del 15-07-1924, a firma del Commissario Prefettizio e dell'ingegnere capo del Comune di Bari, per casa piazza S. Barbara (Allegato 25);

- DIA n. 3221-2006 prot. n. 330001 del 14-12-2006 presentata da **** Omissis **** (Allegato 19).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 30/01/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato negli elaborati grafici "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 91, p.la 656, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 17) e "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 91, p.la 656, sub 8.

Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 20) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con DIA n. 3221-2006 prot. n. 330001 del 14-12-2006 (Allegato 19) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

1. accorpamento del ballatoio condominiale alla superficie interna dell'appartamento (foto 12);
2. realizzazione del bagno Wc2 come unico vano, non diviso in antibagno e bagno (foto 21);
3. creazione di nicchia nella parete di accesso del bagno Wc1 (foto 22);
4. realizzazione di un bagno, individuato come Wc4 nei predetti elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20), in luogo del disimpegno atto a mettere in comunicazione i due beni, in uno con l'eliminazione della porta di comunicazione tra lo stesso bagno e il disimpegno-Dis. 1 del Bene n.2 (foto 25);
5. realizzazione del bagno Wc5 e del disimpegno 4, come indicati nei predetti elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20), in luogo del vano posto a confine con il pianerottolo condominiale (foto 32 - 33 - 34);
6. divisione nei vani Lavanderia-stireria e disimpegno 4, come indicati nei predetti elaborati grafici (Allegato 17 e Allegato 20), dell'ultima camera affacciata alla via S. Bartolomeo (foto 33 - 34 35);
7. presenza di due balconi, oltre il balcone angolare, al prospetto affacciato alla via Roberto Il Guiscardo, in luogo di un balcone, oltre il balcone angolare (foto 3 e 4);
8. presenza di un unico balcone angolare al prospetto laterale affacciato alla via S. Bartolomeo, in luogo di un balcone oltre al balcone angolare (foto 2 e 6).

Si significa che:

- la variazione elencata al punto 1. non è ammissibile, in quanto determina l'aumento della superficie utile residenziale di progetto, fermo restando la lesione dei diritti di proprietà condominiali del ballatoio;
- le variazioni elencate ai punti 2. - 5. - 6. sono ammissibili, trattandosi di varianti interne, non determinanti aumenti della superficie utile e del volume di progetto;
- la variazione elencata al punto 3. è ammissibile atteso che, per quanto accertabile visivamente in sede di sopralluogo, trattasi di "Intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici", giusta documento tecnico allegato alla Deliberazione di G. R. n. 1309 del 3/06/2010;
- per la variazione elencata al punto 4., pur trattandosi di variante interna non incidente sulla superficie utile e sul volume di progetto, si rappresenta la necessità di ripristinare lo stato assentito, dovendo tale spazio esser destinato a disimpegno di comunicazione tra i due beni. Gli interventi a farsi saranno i seguenti:
 - eliminazione della porta di ingresso sul ballatoio condominiale;
 - installazione di due porte di ingresso all'appartamento;
 - smantellamento del bagno individuato come Wc4 e fornitura e posa in opera di porta di comunicazione con il disimpegno-Dis.1;
- le variazioni riportate ai punti 7. e 8. sono ammissibili trattandosi di varianti esterne, riguardanti i prospetti laterali, verosimilmente presenti sin dall'origine della costruzione, come si evince dalla composizione architettonica dei prospetti nella loro interezza e dalla documentazione fotografica allegata alla DIA n. 3221-2006 prot. n. 330001 del 14-12-2006 (Allegato 19).

Alla luce di quanto sopra esposto le difformità rilevate, inerenti le varianti distributive interne e che non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia, possono essere legittimate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. - "Accertamento di conformità", con contestuale presa d'atto dell'esatta rappresentazione grafica dei prospetti, gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sanabili col pagamento della sanzione di € 1.000,00 giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.

Successivamente all'espletamento della procedura edilizia si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale dei Beni con presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Bari, al fine di operare la fusione degli stessi in un unica u.i.u.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi

- Opere per gli adeguamenti edilizi sopra descritti, comprensivi di IVA calcolata al 10%
€ 4.070,00
- Onere professionale per pratica ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. - "Accertamento di conformità" da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici
€ 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere eseguite senza C.I.L.A.
€ 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per istanza di accertamento di conformità (€ 80,00 + € 1,80)
€ 81,80
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio
€ 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA)
€ 389,76

per una spesa presunta totale di € 7.041,56.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2, PIANO 3°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartengono i beni ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo PEC, del 27/02/2023 (Allegato 26) che:

- l'importo annuo complessivo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammonta a € 1.728,00 (€ 144,00 mensili);
- l'esecutato deve corrispondere al condominio € 3.716,16 per lavori di ripristino intercapedini;
- l'esecutato risulta non aver pagato € 839,69 come risultanti dal rendiconto di esercizio 1/01/2021 - 31/12/2021 ed € 288,00 per quote ordinarie relative ai mesi di gennaio e febbraio 2023, salvo conguaglio 2022 ancora da approvarsi;
- è stato emesso dal Giudice di Pace decreto ingiuntivo n. 4453/2022 per il pagamento delle somme di cui ai punti precedenti.

L'amministratore p. t. ha comunicato che il condominio si riserva di intervenire nella presente procedura esecutiva immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Pertanto la stima degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita e da dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, relativamente a quelli ubicati in prossimità dei beni oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento, il valore commerciale dei beni pignorati è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore degli immobili.

Pertanto i Beni sono stati comparati ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra i beni oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale con destinazione abitativa:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare i più probabili valori di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferiti alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Robert Schuman in Bari nel complesso edilizio denominato "Punta L", con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile, facente parte del fabbricato individuato come "Interno Uno", si accede dal corpo scala 1 e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da quattro vani e accessori. E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al piano interrato con accesso dallo stesso corpo scala 1: arrivati al piano, percorrendo il corridoio si giunge all'u.i.u., che è il locale individuato col numero interno 4. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 861, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 349.088,63

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2022 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Abitazioni civili, stato conservativo definibile "normale", nella zona semicentrale/San Pasquale 2 - tra via Omodeo, viale della Costituente, Circonvallazione, G. Fanelli, Conte Giusso, Amendola, priv. Bonomo, Ferrovia (cod. zona C1 - microzona 3), variano da un minimo di € 2.100/mq ed un massimo di € 2.700/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 2.355,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona semicentrale/San Pasquale 2 - tra via Omodeo, viale della Costituente, Circonvallazione, G. Fanelli, Conte Giusso, Amendola, priv. Bonomo, Ferrovia, nel comune di Bari, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari a €/mq 2.255,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 30 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.600,00 - 2.800,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 2.200,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da maggio 2022 a dicembre 2022, nella zona OMI C1 con destinazione catastale A/2 - Abitazioni civili, dai quali emergono valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.600,00 - 3.800,00, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 2.300,00.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate e il valore medio di mercato riveniente dal Borsino

Immobiliare Nazionale, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 2.305,00, rientrante nel range dei prezzi offerte e allineato al valore medio dei valori dichiarati degli immobili compravenduti come rilevabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il Bene ha un ottimo fattore ubicazionale, infatti è situato in una zona dotata di un proprio centro, avente una connotazione urbana di riferimento (piazzale Lorusso) e di un'area pubblica di particolare rilevanza ambientale nelle immediate vicinanze (parco Louis Braille) (coef. 1,018).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali, impianti sportivi, luoghi di ritrovo e intrattenimento, spazi verdi (coef. 1,083).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza del parco Louis Braille fruibile nella zona e l'assenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,015).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,119.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di otto piani fuori terra con ascensore facente parte di un complesso edilizio recintato, dotato di servizi di portierato e di videosorveglianza, campi sportivi e aree verdi condominiali (coef. 1,025).

Dal punto di vista estetico presenta discrete peculiarità estetiche delle facciate e della composizione architettonica, rispetto alla media riscontrabile negli edifici della zona, conservando esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione (anno 1974), mentre gli spazi interni condominiali hanno caratteristiche pregevoli (coef. 0,990).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere, tenendo conto altresì della presenza della recinzione della proprietà condominiale e dei servizi di portierato e di videosorveglianza (coef. 1,021).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile necessita di lavori manutentivi delle facciate, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente, e giusta quanto riferito dall'amministratore del condominio circa i lavori di manutenzione straordinaria ancora da avviarsi (Superbonus 110%)(coef. 0,965).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,999.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un normale fattore di illuminazione, essendo verificato il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono normali atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni; non ci sono zone cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è ottima atteso che sono presenti due bagni completi di tutti i sanitari e c'è la cantinola di pertinenza esclusiva al piano interrato; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento, la classe energetica è la "C" (coef. 1,180).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con normali peculiarità estetiche,

evidenziando la presenza di infissi rispondenti alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente in materia (coef. 1,017).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano primo di uno stabile con ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; l'appartamento ha gli affacci degli ambienti sul cortile e le aree verdi condominiali (coef. 1,003).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale discreto dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è ottimo, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,203.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,344.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 2.305,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 3.097,92; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore, arrotondato per eccesso, di € 2.633,24 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 349.088,63.

Si significa che il Bene è stato concesso in diritto di abitazione alla sig.ra **** Omissis **** in forza di sentenza del Tribunale di Bari, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 15/03/1994 ai nn. 8706/6673 (Allegato 29), poichè nella suddetta nota di trascrizione non è indicata la durata del diritto di abitazione, la scrivente si riserva di comunicare un eventuale variazione del valore di stima dell'immobile, all'esito della verifica della durata temporale di tale diritto, ove indicato nella sentenza del Tribunale di Bari n.2097 del 9-24/04/1991, sentenza in fase di acquisizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1	132,57 mq	2.633,24 €/mq	€ 349.088,63	100,00%	€ 349.088,63
Valore di stima:					€ 349.088,63

Valore di stima: € 344.671,39

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4413,56	€

Valore finale di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 340.257,83

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°

Il presente Lotto è costituito da ambedue i beni, distinti tra loro catastalmente, in quanto essi sono uniti di fatto in un unico appartamento ad uso residenziale. L'appartamento è sito al piano terzo dell'edificio ubicato tra via Roberto Il Guiscardo, largo Chiurlia e via S. Bartolomeo, con ingresso al civico 2 della via Roberto Il Guiscardo, nel centro storico della città di Bari e precisamente a confine tra il centro murattiano e la città antica, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio. All'immobile si accede dal corpo scala tramite le porte rispettivamente a sinistra e a destra di chi entra nel ballatoio, quest'ultimo posto a sinistra arrivando sul pianerottolo del piano terzo; l'appartamento occupa l'intero piano ed è composto da sei vani e diversi accessori. Il Lotto nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

Bene N° 2 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

Bene N° 3 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima dei beni: € 744.952,36

Il presente Lotto è costituito da ambedue i beni, essendo quest'ultimi uniti di fatto in un unico appartamento ad uso residenziale, pertanto la stima è stata elaborata per il Lotto nella sua interezza.

Si è in presenza di un immobile per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili, pur evidenziando che i beni costituiscono un appartamento inserito in un fabbricato con caratteristiche peculiari e di pregio di notevole valore rispetto alla media dei fabbricati presenti nella zona.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2022 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Abitazioni civili, stato conservativo definibile "normale", nella zona centrale/Centro storico (cod. zona B10 - microzona 1), variano da un minimo di € 1.750/mq ed un massimo di € 2.600/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 2.068,75.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona centrale/Centro storico nel comune di Bari, alla voce Abitazioni in stabili di prima fascia un valore medio pari a €/mq 2.317,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 7 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur osservando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.800,00 - 4.000,00 per gli immobili, in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona B10, che si presume avere caratteristiche e dimensioni rapportabili all'immobile de quo, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 3.424,00.

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate non è stato possibile reperire dati relativi ad atti di immobili compravenduti nella zona OMI B10.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate e il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 2.192,50, rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il Bene ha un ottimo fattore ubicazionale, infatti è situato nella zona centrale della città, e precisamente in un punto di cerniera tra il centro antico e il centro murattiano, largo Chiurlia, avente una connotazione urbana di rilievo e fulcro di attività e servizi, e in una area di particolare rilevanza storica - architettonica (coef. 1,137).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali e di ogni tipo di servizi: servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali, luoghi di ritrovo e intrattenimento, spazi verdi (coef. 1,090).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza del fattore di panoramicità e di scorci caratteristici ambientali (coef. 1,136).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,407.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di sei piani fuori terra con ascensore (coef. 1,006).

Dal punto di vista estetico presenta peculiarità estetiche di notevole rilievo, con facciate arricchite da decorazioni e ornamenti artistici, una pregevole composizione architettonica, e spazi interni condominiali con caratteristiche anch'esse pregevoli e di assoluto rilievo (coef. 1,048).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere, pur rilevando che la zona, ove è ubicato l'edificio, è notevolmente frequentata e poco silenziosa nelle ore notturne (coef. 0,996).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita di lavori manutentivi delle facciate, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente, e giusta quanto riferito dall'amministratore (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,050.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un ottimo fattore di illuminazione, essendo ampiamente verificato il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti, anche in alcuni dei vani complementari; ha una ottima ventilazione, data la notevole altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale, tenuto conto che l'appartamento presenta affacci su ogni lato con balconate sui prospetti orientati a Sud, Ovest e a Nord; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono buoni atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni con ampi spazi di disimpegno; presenta una unica zona cosiddetta "morta" costituita dal doppio disimpegno nella zona notte; la qualità dei servizi è ottima atteso che sono presenti cinque bagni, di cui tre completi di tutti i sanitari, c'è la zona lavanderia - stileria con un proprio disimpegno, utilizzabile anche come ripostiglio, con annesso un servizio igienico; il vano cucina è qualitativamente ottimo atteso che è costituita da una zona attrezzata per la preparazione dei cibi e dall'ambiente adiacente di soggiorno-pranzo; la classe energetica è la "C" (coef. 1,262).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con eccellenti peculiarità estetiche, utilizzo di materiali di pregio e posati a regola d'arte, evidenziando la presenza di infissi rispondenti alle

prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente in materia (coef. 1,053).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano terzo di uno stabile con ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; l'appartamento ha gli affacci principali degli ambienti sul largo Chiurlia (coef. 1,001).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale non ottimale dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è ottimo, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,330.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,964.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 2.192,50) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 4.306,07; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore, arrotondato per eccesso, di € 3.660,16 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 744.952,36.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°	203,53 mq	3.660,16 €/mq	€ 744.952,36	100,00%	€ 744.952,36
Valore di stima:					€ 744.952,36

Valore di stima: € 744.952,36

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per opere di ripristino	4070,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2971,56	€

Valore finale di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 737.910,80

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 21/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mesto Ursini Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 40, P.la 861, sub 2 (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comune di Andria - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Rep. n. 3859, Racc. n. 1638 del 11-01-1984
- ✓ N° 4 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 1 - Fg. 40 - P.la 861, sub 2 - Planimetria stato dei luoghi.pdf
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 40 - P.la 861 - sub 2
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Comune di Bari. Licenza Edilizia n. 199 del 25-10-1974 con allegate n. 2 tavole grafiche
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 227202, Racc. n. 13656 del 12-01-1977
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE del Lotto 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comune di Bari. Riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comune di Bari. Stralcio Variante normativa del P. R. G. Art. 48 delle N.T.A
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Comune di Bari. Licenza Edilizia n. 1446 del 25-03-1974
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Bari - Abitabilità prot. n. 16132 Rip. U. T. del 13-06-1976
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota di riscontro amministratore condominiale Lotto 1
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 91, P.la 656, sub 2 (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 91, P.la 656, sub 8 (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comune di Bari - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 2 - Fg. 91 - P.la 656, sub 2 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 91 - P.la 656 - sub 2
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Comune di Bari. DIA n. 3221 prot. n. 330001 del 14-12-2006
- ✓ N° 20 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 3 - Fg. 91 - P.la 656, sub 8 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 91 - P.la 656 - sub 8
- ✓ N° 22 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE del Lotto 2
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Rep. n. 6820, Racc. n. 2852 del 31-10-2006

- ✓ N° 24 Altri allegati - Comune di Bari. Piano Particolareggiato Città Vecchia. NTA Quartiere San Nicola
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - Comune di Bari. Approvazione progetto del 15-07-1924
- ✓ N° 26 Altri allegati - Nota di riscontro amministratore condominiale Lotto 2 (Aggiornamento al 27/02/2023)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Certificato di collaudo - Prat. n. 1333-4 - deposito al Genio Civile di Bari del 10-12-1975
- ✓ N° 28 Altri allegati - Tav. "Carpenteria di copertura del piano pilotis" Lotto B1-B - Prot. n. 1333/4 dep. al Genio Civile di Bari l'11-11-1974
- ✓ N° 29 Altri allegati - Nota di trascrizione R.G. n. 8706, R.P. n. 6673 del 15-03-1994
- ✓ N° 30 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 31 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 32 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 33 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati
- ✓ N° 34 Altri allegati - Check list

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Robert Schuman in Bari nel complesso edilizio denominato "Punta L", con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile, facente parte del fabbricato individuato come "Interno Uno", si accede dal corpo scala 1 e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da quattro vani e accessori. E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al piano interrato con accesso dallo stesso corpo scala 1: arrivati al piano, percorrendo il corridoio si giunge all'u.i.u., che è il locale individuato col numero interno 4. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 861, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in Zona residenziale - Aree di completamento di tipo B3 di cui all'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Il fabbricato ricade in un Piano di Lottizzazione convenzionato col Comune di Bari con atto a rogito notaio **** Omissis **** del 15/03/1973, registrato a Bari il 3/04/1973 al n. 7042, e trascritto a Trani l'11/04/1973 al n. 19784, come riportato nell'atto di compravendita Rep. n. 227202 del 12/01/1977 (Allegato 7).

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°

Il presente Lotto è costituito da ambedue i beni, distinti tra loro catastalmente, in quanto essi sono uniti di fatto in un unico appartamento ad uso residenziale. L'appartamento è sito al piano terzo dell'edificio ubicato tra via Roberto Il Guiscardo, largo Chiurlia e via S. Bartolomeo, con ingresso al civico 2 della via Roberto Il Guiscardo, nel centro storico della città di Bari e precisamente a confine tra il centro murattiano e la città antica, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio. All'immobile si accede dal corpo scala tramite le porte rispettivamente a sinistra e a destra di chi entra nel ballatoio, quest'ultimo posto a sinistra arrivando sul pianerottolo del piano terzo; l'appartamento occupa l'intero piano ed è composto da sei vani e diversi accessori. Il Lotto nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

Bene N° 2 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

Bene N° 3 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in Zona A1 - Centro storico di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di esecuzione - Quartiere San Nicola "A1": centro storico.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - VALORE DI STIMA: € 344.671,39

Prezzo base d'asta: € 340.257,83 - corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 861, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	132,57 mq
Stato conservativo:	L'appartamento alla data del sopralluogo 18/01/2023 risultava in ottimo stato conservativo. La cantinola alla data del sopralluogo 18/01/2023 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Robert Schuman in Bari nel complesso edilizio denominato "Punta L", con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile, facente parte del fabbricato individuato come "Interno Uno", si accede dal corpo scala 1 e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da quattro vani e accessori. E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al piano interrato con accesso dallo stesso corpo scala 1: arrivati al piano, percorrendo il corridoio si giunge all'u.i.u., che è il locale individuato col numero interno 4. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo (18/01/2023) l'appartamento e risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, ex coniuge del sig. **** Omissis ****, in forza di sentenza del Tribunale di Bari, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 15/03/1994 ai nn. 8706/6673 (Allegato 29).		

LOTTO 2 - VALORE DI STIMA: € 744.952,36

Prezzo base d'asta: € 737.910,80 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 2 - Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Roberto Il Guiscardo n. 2, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 656, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 656, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	203,53 mq
Stato conservativo:	I Beni costituenti l'appartamento oggetto del presente Lotto 2, alla data del sopralluogo (30/01/2023), risultavano in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Il presente Lotto è costituito da ambedue i beni, distinti tra loro catastalmente, in quanto essi sono uniti di fatto in un unico appartamento ad uso residenziale. L'appartamento è sito al piano terzo dell'edificio ubicato tra via Roberto Il Guiscardo, largo Chiurlia e via S. Bartolomeo, con ingresso al civico 2 della via Roberto Il Guiscardo, nel centro storico della città di Bari e precisamente a confine tra il centro murattiano e la città antica, zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di tutte le infrastrutture e servizi, ma con scarsità di spazi destinati a parcheggio. All'immobile si accede dal corpo scala tramite le porte rispettivamente a sinistra e a destra di chi entra nel ballatoio, quest'ultimo posto a sinistra arrivando sul pianerottolo del piano terzo; l'appartamento occupa l'intero piano ed è composto da sei vani e diversi accessori. Il Lotto nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I Beni costituenti l'appartamento oggetto del presente Lotto 2, alla data del sopralluogo (30/01/2023), risultavano occupati dall'esecutato unitamente alle sig.re **** Omissis ****, come riportato nel relativo verbale di sopralluogo (Allegato 32).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERT SCHUMAN N. 15,
EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO 2, PIANO 1° - S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 22/12/2021
Reg. gen. 62987 - Reg. part. 9134
Quota: 100%
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 18/01/2021
N° repertorio: 205
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 10/11/2022
Reg. gen. 57859 - Reg. part. 42330
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA ROBERTO IL GUISCARDO N. 2,
PIANO 3°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/10/2013
Reg. gen. 33619 - Reg. part. 4506
Quota: 100%
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 212.592,79
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 16/09/2013
N° repertorio: 2011

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 10/10/2013
Reg. gen. 34273 - Reg. part. 4581
Quota: 100%
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 184.276,74
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 03/10/2013
N° repertorio: 2324
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 05/11/2013
Reg. gen. 36788 - Reg. part. 4985
Quota: 100%
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 123.996,45
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 865
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 13/12/2013
Reg. gen. 41837 - Reg. part. 5655
Quota: 100%
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 04/12/2013
N° repertorio: 3529
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 22/12/2021
Reg. gen. 62987 - Reg. part. 9134
Quota: 100%
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 18/01/2021
N° repertorio: 205

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Bari il 22/12/2014
Reg. gen. 44008 - Reg. part. 33718
Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 10/11/2022

Reg. gen. 57859 - Reg. part. 42330

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****