
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 469/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 469/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - valore di stima: € 41.162,66	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26

INCARICO

In data 18/01/2023, 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 27/01/2023 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 Monsignor Francesco Nitti n. 7, piano rialzato

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Monsignor Francesco Nitti n. 7, piano rialzato

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio sito in Bari alla via Monsignor Francesco Nitti n. 7, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale ma con scarsità di spazi di parcheggio.

All'immobile si accede dall'androne dell'edificio e precisamente dalla porta frontale al portone d'ingresso; il Bene è composto da tre vani - di cui due vani legittimati dal titolo edilizio, un cucinino e un bagno, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).

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 i dati storici dell'immobile pignorato;
- non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto all'inoltro della relativa richiesta all'Ufficio di Stato civile del Comune di Molfetta, a seguito della quale si sono acquisiti gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati; da questi ultimi si evince che i tre debitori sono coniugati in regime di separazione legale dei beni (Allegato 2).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Est con androne e vano scala condominiale, a Sud con proprietà **** Omissis ****, a Ovest con cortile condominiale, attualmente occupato dalla costruzione de quo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,52 mq	43,32 mq	1,00	43,32 mq	3,36 m	rialzato
Totale superficie convenzionale:				43,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,32 mq		

L'immobile è ubicato in una zona immediatamente limitrofa al centro sociale, terziario e commerciale del comune di Bari, completamente servita dalle infrastrutture cittadine, pur rilevando una scarsità di spazi destinati al parcheggio.

L'appartamento è costituito da tre vani e accessori, specificatamente l'ingresso (foto 8 e 9), il vano 1 (foto 10) con annesso il vano cucinino (foto 11), un bagno (foto 13 e 14), il vano 2 (foto 15 e 16), un disimpegno di passaggio al vano 3 (foto 17) e il vano 3 (foto 18 - 19 - 20). I vani 2 e 3 e il disimpegno che li collega si affacciano su di un piccolo atrio interno al fabbricato (foto 16 - 19 - 21). L'atrio, il disimpegno e il vano 3 occupano l'area del cortile retrostante il fabbricato (foto 22 - 23 - 24 - 25).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/02/2023 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 3), la planimetria catastale (Allegato 4), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Licenza Edilizia n. 81 del 3-03-1958 (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

rispetto alla planimetria catastale (Allegato 4)

- altezze rilevate pari a m 3,36, m 2,65 nel vano 3 e m 2,60 nel cucinino, anzicchè m 3,00 come riportato sulla planimetria catastale;
- diversa conformazione del vano 3.

rispetto alla planimetria di progetto approvata con Licenza Edilizia n. 81 del 3-03-1958 (Allegato 5)

- diversa ampiezza del corpo di fabbrica pari a m 4,77 anzicchè a m 3,85;
- minore profondità del vano ingresso, riscontrabile da un mero controllo delle quote in scala metrica

effettuato sul grafico di progetto approvato, in quanto tale elaborato è privo di quote;

- diversa distribuzione interna degli ambienti costituiti da bagno, cucina e camera da letto;
- realizzazione di disimpegno (foto 17), di atrio e del vano 3 (foto 18 - 19 - 20), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 3), in luogo del cortile retrostante il fabbricato (foto 22 - 23 - 24 - 25);
- presenza di una sola finestra sul muro perimetrale orientato a Nord, anzicchè di due aperture (foto 10 e 29);
- altezza rilevata pari a m 3,36, anzicchè di circa 3,00 come riveniente da un mero controllo delle quote in scala metrica effettuato sul grafico della Sezione a-b presente nell'elaborato approvato;
- realizzazione di soppalco nel cucinino con altezza interna rilevata pari a m 2,60 (foto 11).

Si evidenzia che nel calcolo della consistenza non è stata compresa l'area occupata dal disimpegno, dall'atrio e dal vano 3, come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 3), atteso che tali vani occupano il cortile retrostante il fabbricato e non sono legittimati dal titolo edilizio, L. E. n. 81 del 3-03-1958 (Allegato 5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 900 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 280
Dal 23/12/1998 al 22/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 900 - 899, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano T Graffato si
Dal 22/02/1999 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 900 - 899, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano T Graffato si
Dal 31/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 900 - 899, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano T Graffato si
Dal 09/11/2015 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 900 - 899, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 66 mq - escluse aree scoperte 64 mq Rendita € 382,18 Piano T Graffato si

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

- precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, dal 22/06/1959 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 22/06/1959, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Bari (BA), Repertorio n. 6811 - UR Sede Bari (BA), Registrazione n. 44 registrato in data 02/07/1959 - Compravendita Voltura n.975.1/1999 in atti dal 15/01/1999;
- in data 23/12/1998 risulta la Costituzione in atti dal 23/12/1998. Impianto meccanografico si carica il Fg.25 n. 899/3 e il Fg.25 n. 900 di P.ta 27161 (n. 263.1/1998) ed è indicato quale intestato **** Omissis ****;
- in data 22/02/1999 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 22/02/1999, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Gioia del Colle (BA), Repertorio n. 73801 - Compravendita. Trascrizione n. 4137.1/1999 in atti dal 01/03/1999;
- in data 31/03/2003 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 31/03/2003, pubblico ufficiale not. **** Omissis ****, sede Bari (BA), Repertorio n. 12292 - PU sede Bari (BA), Registrazione n. 999 registrato in data 15/04/2003 - Compravendita Voltura n. 218568.1/2003 - Pratica n. 261873 in atti dal 27/05/2003;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 15/02/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Terreni (Allegato 9).
- in data 01/02/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Fabbricati (Allegato 1).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	899 - 900	3	2	A4	5	4 vani	66 mq - escluse aree scoperte 64 mq	382,18 €	T	si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/02/2023 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 3) e la planimetria catastale (Allegato 4) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- altezze rilevate pari a m 3,36, m 2,65 nel vano 3 e m 2,60 nel cucinino, anzicchè m 3,00 come riportato sulla planimetria catastale;
- diversa conformazione del vano 3.

Poichè diverse e ulteriori discordanze sono rilevabili rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto approvato con la Licenza Edilizia n. 81 del 3/03/1958 (Allegato 5) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Si evidenzia inoltre la necessità di effettuare l'aggiornamento dell'identificativo catastale e della mappa catastale, atteso che risultano diverse discrepanze tra l'estratto di mappa in atti e lo stato dei luoghi, e più precisamente:

- al catasto Fabbricati bisognerà modificare l'identificativo della particella 899, graffata part. 900, in particella 900;
- dovendo, al fine della legittimazione edilizia del Bene, operare la rimessa in pristino dello stato assentito, demolendo quanto costruito nella zona retrostante destinata a cortile, al catasto Terreni si dovrà intervenire sulla mappa terreni (Allegato 10), modificando la sagoma dell'edificato, atteso che tale sagoma è tuttora non conforme allo stato dei luoghi, per quanto è stato possibile verificare alla scrivente con l'ausilio delle immagini rivenienti dalla consultazione di Google Maps (Allegato 11).

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 i dati storici dell'immobile pignorato;
- non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto all'inoltro della relativa richiesta all'Ufficio di Stato civile del Comune di Molfetta, a seguito della quale si sono acquisiti gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati; da questi ultimi si evince che i tre debitori sono coniugati in regime di separazione legale dei beni (Allegato 2).

Si rappresenta che in tutti gli atti di provenienza dell'appartamento (Allegati nn. 6 - 7 - 8) è indicato che nella vendita è compreso un ripostiglio, vano accessorio e di pertinenza, situato nella zona "sottoscala sottostante alla prima rampa della scalinata confinante con la detta casa e scale condominiali da due lati", e si precisa che in sede di sopralluogo del 15/02/2023 non è stata constatata la presenza di tale vano (foto 5 - 6 - 7).

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 15/02/2023 risultava non abitato ed in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 15/02/2023 risultava in pessimo stato conservativo ed inagibile, in particolare si sono riscontrate:

- vistose tracce di umidità all'intradosso dei solai di copertura dei vani 1 e 3, presumibilmente proveniente rispettivamente dal piano sovrastante e dal lastrico di copertura; con presenza di diverse zone ammalorate con scrostatura della pitturazione, dell'intonaco e con aree puntellate ed evidenza di ferri di armatura arrugginiti (foto 31 - 32 - 33);
- scrostature dell'intonaco e della pitturazione parietale (foto 11 - 12 - 15 - 17 - 18 - 19) e dei soffitti (foto 34 e 35).

Per quanto sopra, si è ravvisata la necessità di eseguire interventi urgenti di consolidamento dei solai del vano 1 e del vano 3, e la custode si è premurata di acquisire, da impresa edile, offerta per l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza, quindi ha depositato in data 15/03/2023 al G. E. istanza di autorizzazione ad eseguire tali opere, e queste ultime, essendo state autorizzate dal G. E. in data 21/03/2023, sono state eseguite dalla Ditta all'uopo interpellata dalla custode.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono l'androne d'ingresso, il corpo scala, il lastrico solare, le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è inserito in un edificio di sei piani fuori terra (foto 1) dotato di corpo scala con ascensore, il portone di ingresso allo stabile è in anticorodal (foto 2), la scala ha il rivestimento in marmo (foto 5), l'androne ha la pavimentazione in marmette di cemento, i muri dell'androne sono parte rivestiti con lastre in pietra e parte rifiniti con pitturazione tipo ducotone (foto 3 e 4).

L'immobile è costituito da un ingresso (foto 8 e 9), tre vani, un cucinino e un bagno: dall'ingresso si accede al vano 1 (foto 10) nel quale è presente un cucinino (foto 11), quindi tramite una zona di passaggio (foto 12), si accede al bagno (foto 13 e 14) e al vano 2 (foto 15 e 16). Quest'ultimo è comunicante con un disimpegno (foto 17) che permette l'accesso al vano 3, sottoposto di circa cm 50 cm (foto 18 - 19 - 20).

Il vano 1 ha un'unica esposizione a Nord, essendo presente una finestra nella parte alta della muratura perimetrale (foto 10 e 29), mentre il vano 2 e il vano 3 hanno rispettivamente l'esposizione ad Ovest e ad Est, essendo presenti una portafinestra nel vano 2 (foto 16) e una finestra, nella parte alta della muratura perimetrale del vano 3, affacciatesi su di un piccolo atrio interno all'edificio (foto 19); il disimpegno ha anch'esso una finestra in affaccio sul suddetto atrio (foto 21). Il lato Sud è completamente cieco e confinante con altre u.i.u.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa m 3,36; l'altezza interna del disimpegno è di m 2,30; l'altezza interna del vano 3 è di m 2,65; l'altezza interna del cucinino è di m 2,60 essendo presente un soppalco (foto 11) che permette al bagno adiacente di avere una finestra con affaccio verso l'esterno (foto 14).

Le fondazioni sono presumibilmente in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. (dato riveniente dal certificato di collaudo - Allegato 17)

I solai sono in c.a. a struttura mista (dato riveniente dal certificato di collaudo - Allegato 17).

Le pareti esterne ed interne sono in conci di tufo e forati (dato riveniente dal certificato di collaudo - Allegato 17).

Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati con pitturazione in più punti deteriorata o scrostata ed in alcune zone non più presente (foto 11 - 15 - 18); in particolare i soffitti dei vani 1 e 3 presentano zone puntellate e danneggiate con evidenza di ferri di armatura arrugginiti (foto 31 - 32 - 33).

La pavimentazione interna è in marmette, non è stato possibile rilevarne le dimensioni a causa dei calcinacci e della sporcizia che ricopriva il pavimento (foto 26).

Alle pareti del cucinino è presente un rivestimento di piastrelle di ceramica, di dimensioni cm 30 X 25, fino ad un'altezza pari a cm 150 (foto 28).

Il bagno ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 30 X 25 e stesso rivestimento alle pareti fino ad un'altezza pari a cm 180 (foto 27).

La porta di ingresso è in legno con serratura blindata (foto 4 e 8).

Le porte interne sono in legno tinteggiate (foto 12), quella tra l'ingresso e il vano 1 è a doppia anta con specchiature in vetro (foto 9 e 30).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno tinteggiato, non a taglio termico, senza vetrocamera, corredati da inferriate (foto 16 - 21 - 29).

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

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

L'impianto termico non è presente.

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia (Allegato 12), dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "F".

Si significa che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è pessimo: l'immobile è in stato di abbandono e sulle pareti e sui soffitti sono evidenti fenomeni di umidità diffusa, tali da aver provocato scrostature della pitturazione e dell'intonaco in modo rilevante in tutti gli ambienti. In particolare si evidenzia che, al momento del sopralluogo del 15/02/2023, si sono riscontrate:

- vistose tracce di umidità all'intradosso dei solai di copertura dei vani 1 e 3, presumibilmente proveniente rispettivamente dal piano sovrastante e dal lastrico di copertura; con presenza di diverse zone ammalorate con scrostatura della pitturazione, dell'intonaco e con aree puntellate ed evidenza di ferri di armatura arrugginiti (foto 31 - 32 - 33);

- scrostature dell'intonaco e della pitturazione parietale (foto 11 - 12 - 15 - 17 - 18 - 19) e dei soffitti (foto 34 e 35).

Per quanto sopra, si è ravvisata la necessità di eseguire interventi urgenti di consolidamento dei solai del vano 1 e del vano 3, e la custode si è premurata di acquisire, da impresa edile, offerta per l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza, quindi ha depositato in data 15/03/2023 al G. E. istanza di autorizzazione ad eseguire tali opere, e queste ultime, essendo state autorizzate dal G. E. in data 21/03/2023, sono state eseguite dalla Ditta all'uopo interpellata dalla custode.

Si precisa che nelle opere eseguite è stato compreso il rifacimento dell'intonaco dei soffitti.

Si evidenzia la necessità di prevedere le opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore e la realizzazione di impianto termico con installazione di idonea caldaia.

Per tutto quanto sopra si prevede l'esecuzione dei seguenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti la sola parte dell'immobile assentita con la L.E. n. 81/1958 (Allegato 5)

costituita dai vani 1 e 2, il cucinino e il bagno:

- adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore;
- realizzazione di impianto termico con installazione di caldaia a condensazione;
- eliminazione degli strati di intonaco e di pitturazione delle murature perimetrali dei vani 1 e 2, del cucinino e del bagno;
- rifacimento intonaco sulle pareti dei vani 1 e 2, del cucinino e del bagno;
- rifacimento pitturazione ai soffitti e sulle pareti dei vani 1 e 2, del cucinino e del bagno;

per le suddette opere si presume un costo totale, calcolato parte a misura e parte a corpo, (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 12.997,14, inclusa IVA pari al 10%.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data del sopralluogo del 15/02/2023, risultava libero da oggetti e inabitato, in quanto in stato di abbandono ed inagibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1959 al 22/02/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Albenzio	22/06/1959	6811	4948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	06/07/1959	21912	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Bari	02/07/1959	44	267		
Dal 22/02/1999 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Giuda	22/02/1999	73801	17518
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Bari	24/02/1999	5949	4137		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	01/03/1999	964	
Dal 31/03/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Petrerà	31/03/2003	12292	3761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Bari	09/04/2003	16236	11567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	15/04/2003	3982/1V	

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.

Precedentemente e durante il ventennio antecedente la data dell'atto di pignoramento:

- in data 22/06/1959 il Bene era pervenuto alla sig.ra **** Omissis **** in forza di atto di compravendita Rep. n. 6811 per notaio **** Omissis **** dal sig. **** Omissis **** (Allegato 6), il quale aveva costruito l'edificio cui il Bene si appartiene giusta L. E. n. 81 del 3/03/1958 (Allegato 5);
- in data 22/02/1999 il Bene era pervenuto alla sig.ra **** Omissis **** in forza di atto di compravendita Rep. n. 73801 per notaio **** Omissis **** dalla sig.ra **** Omissis **** (Allegato 7);
- in data 31/03/2003 i sig.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 12292 per notaio **** Omissis **** (Allegato 8).

Si rappresenta che in tutti gli atti di provenienza dell'appartamento viene riportato che nella vendita è compreso un ripostiglio, vano accessorio e di pertinenza, situato nella zona "sottoscala sottostante alla prima rampa della scalinata confinante con la detta casa e scale condominiali da due lati", vano di cui non si è constatata la presenza allo stato dei luoghi (foto 5 - 6 - 7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Sequestro preventivo**

Trascritto a Bari il 27/02/2018

Reg. gen. 8481 - Reg. part. 6236

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Annotazioni: R.G. n. 38388, R.P.n. 4805 del 9/08/2018, in virtù di atto del Tribunale di Roma - Sezione Gip e Gup del 17/07/2018 Rep. n. 19255/2018. Restituzione agli aventi diritto di quanto in sequestro, relativa all'unità immobiliare in Bari alla via Monsignor Francesco Nitti n. 7, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 25, particelle 899 sub 3 e 900, natura A/4 di 4 vani al piano T.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 11/11/2022

Reg. gen. 58233 - Reg. part. 42623

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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 nella cancellazione della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e sarà da corrispondere l'importo che attualmente risulta essere pari a € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Bari è il Piano Calza Bini - Piacentini, adottato con Delibera di C. C. n. 59 del 15/03/1952 e approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 30/10/1954.

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.

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e ss. mm. ii. (Allegato 13).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano "Calza Bini - Piacentini", vigente all'epoca della costruzione, nelle zone grigie normate dall'Art. 2 (Allegato 14); all'attualità ricade in Zona residenziale - Aree di Completamento di tipo B2 di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 15), giusta consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari (Allegato 16).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Licenza Edilizia n. 81 del 3-03-1958 rilasciata dal Commissario Prefettizio - ufficio Tecnico Comunale di Bari al sig. **** Omissis **** per costruzione di stabile in Bari - via Valdocco nn. 7 - 7A - 7B (Allegato 5)
- Certificato di collaudo tecnico datato 21/10/1958 (Allegato 17)
- Dichiarazione di Abitabilità datata 13/01/1959 (Allegato 18)

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 15/02/2023 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 3) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Licenza Edilizia n. 81 del 3-03-1958 (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

1. diversa ampiezza del corpo di fabbrica paria a m 4,77 anzicchè a m 3,85;
2. minore profondità del vano ingresso, riscontrabile da un mero controllo delle quote in scala metrica effettuato sul grafico di progetto approvato, in quanto tale elaborato è privo di quote;
3. diversa distribuzione interna degli ambienti costituiti da bagno, cucina e camera da letto;
4. realizzazione di disimpegno (foto 17), di atrio e del vano 3 (foto 18 - 19 - 20), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 3), in luogo del cortile retrostante il fabbricato (foto 22 - 23 - 24 - 25);
5. presenza di una sola finestra sul muro perimetrale orientato a Nord, anzicchè di due aperture;
6. altezza rilevata pari a m 3,36, anzicchè di circa 3,00 come riveniente da un mero controllo delle quote in scala metrica effettuato sul grafico della Sezione a-b presente nell'elaborato approvato;
7. realizzazione di soppalco nel cucinino di superficie pari a circa mq 1,20 e altezza del vano pari a m 2,60.

Si significa che:

- per quanto attiene le difformità rilevate ai p.1 e 2, inerenti la differenza della sagoma dell'immobile, non è possibile stabilire se tali difformità determinano un aumento degli indici e parametri di progetto approvato, atteso che l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 81 del 3-03-1958 (Allegato 5) è privo di quote, ovvero se tali variazioni rientrano nelle tolleranze costruttive, ex Art. 34 - bis D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.;
- la difformità rilevata al p.3, inerente le variazioni distributive interne, non costituisce violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e può essere legittimata 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.;

- la difformità rilevata al p.4, inerente la realizzazione di volumi nel cortile adiacente, estraneo alla presente procedura, determina un aumento degli indici e parametri di progetto e pertanto non è passibile si sanatoria, pertanto si prevede la riduzione in pristino dello stato di progetto assentito con la demolizione della predetta opera abusiva; tale intervento sarà ricompreso nell'istanza di Accertamento di conformità ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.

- per quanto attiene la difformità rilevata al p.5, trattasi di variante interessante una facciata interna all'immobile, sanabile, 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.;

- per quanto attiene la difformità rilevata al p.6, la maggiore altezza rilevata non muta i dati di superficie e volume della costruzione in quanto tale discordanza riviene da una minore differenza di quota del fabbricato, tra il piano strada e il piano rialzato, come evidente dal confronto tra l'elaborato di progetto approvato (Allegato 5) e l'elaborato "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 3); di tale variazione si prenderà atto nella suddetta istanza di Accertamento di conformità ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.

- per quanto attiene la difformità rilevata al p.7, trattasi di opera strutturale non ricompresa tra gli "interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici", elencati nella Tab. A.2 del Documento Tecnico - Opere minori, allegato alla Delibera di G. R. n. 1309 del 3/06/2010, pertanto si prevede la demolizione del soppalco e la costruzione di una mera controsoffittatura in cartongesso. Tale intervento sarà ricompreso nella suddetta istanza di Accertamento di conformità ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.

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 opere per l'adeguamento dello stato dell'immobile e per le procedure e i relativi costi da sostenere per la legittimazione edilizia e catastale saranno i seguenti:

- Costo delle opere di ripristino, compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, e incluso il 10% di IVA € 4.076,38
- 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 € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere consistenti nella variazione prospettica € 516,00
- 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 e aggiornamento estratto di mappa, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 600,00

- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per Accertamento di conformità - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA e aggiornamento della mappa catastale) € 416,64

per una spesa presunta totale di € 7.910,82.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 192,00

L'amministratore pro tempore del condominio cui si appartiene il Bene de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 27/04/2023 (Allegato 19) che:

- l'importo annuale delle spese fisse di gestione è pari a € 192,00;
- sono state approvate spese straordinarie per lavori non ancora eseguiti e la quota di spettanza dei sigg.ri **** Omissis **** è pari a € 168,08;
- le spese condominiali non pagate alla data del 27/04/2023 ammontano ad € 2.241,32.

Circa eventuali controversie con i sigg.ri **** Omissis ****, è ancora non risolta la situazione dei danni subiti nell'immobile de quo a seguito di rottura di tubazione, avvenuta nell'appartamento sovrastante. L'amministratore ha reso noto di aver incaricato l'avv. **** Omissis **** per procedere con decreto ingiuntivo nei confronti degli esecutati per il recupero delle somme non versate al condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima del Bene è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale dell'immobile, 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 dell'immobile 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 dell'immobile 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 e da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita nel comune di Bari, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento, il valore commerciale del Bene pignorato è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore dell'immobile, applicando il metodo di stima per Apprezamenti e Detrazioni (SAD) del valore di base. Pertanto il Bene è stato comparato 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 il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili per i beni di tipologia residenziale:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche della costruzione di tipo funzionali, estetiche, conservative
- caratteristiche dell'alloggio 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 il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Monsignor Francesco Nitti n. 7, piano rialzato

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio sito in Bari alla via Monsignor Francesco Nitti n. 7, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne dell'edificio e precisamente dalla porta frontale al portone d'ingresso; il Bene è composto da tre vani - di cui due vani legittimati dal titolo edilizio, un cucinino e un bagno, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 899 - 900, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 41.162,66

Preliminarmente si precisa che la stima è stata elaborata per il Bene nella sua consistenza assentita con L. E. n. 81 del 3/03/1958 (Allegato 5), tenendo conto nel paragrafo della Regolarità Edilizia degli oneri per il ripristino di tale stato legittimo.

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.

All'attualità si ha 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, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona OMI, cod. zona B7, microzona 6 - Quartiere Libertà, tra C.so Vitt. Veneto, Via Pizzoli, via Manzoni, via Nicolai, via Sagarriga, via M. Cifarelli, via B. Buozi, Cimitero, via P. Oreste, variano da un minimo di € 1.200/mq ed un massimo di € 1.500/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 1.400,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bari, Quartiere Libertà, tra C.so Vitt. Veneto, Via Pizzoli, via Manzoni, via Nicolai, via Sagarriga, via M. Cifarelli, via B. Buozi, Cimitero, via P. Oreste, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media, un valore medio pari a €/mq 1.297,00.

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 800,00 - 1.500,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona B7, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.121,00.

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 ottobre 2021 a gennaio 2023, nella zona OMI B7 con destinazione catastale A/4 - Residenziale di tipo economico, dai quali emergono valori di vendita di circa € 40.000 - € 58.000, con un valore medio unitario calcolabile pari a circa €/mq 1.100,00, pur considerando che non si ha contezza delle caratteristiche degli immobili oggetto delle compravendite e pertanto risulta difficile assumere tale valore come comparabile rispetto al Bene de quo.

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 1.348,50, 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, è sito nella zona centrale del rione Libertà, a breve distanza dal centro murattiano, in un contesto urbano consolidato con un alta densità abitativa (coef. 1,049).

Il contesto urbano è comunque dotato di infrastrutture a rete e di infrastrutture puntuali, in un'area fornita dei principali servizi e collegamenti pubblici, dei prevalenti esercizi commerciali e di sufficienti spazi verdi (coef. 1,062).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti o da attraversare e la vicinanza ad aree verdi fruibili nella zona (coef. 1,015).

Per quanto attiene l'impatto sociale, trattasi del quartiere Libertà, che risulta essere un quartiere molto popoloso che registra anche la presenza di extracomunitari, non solo tra i residenti ma anche nella conduzione di attività commerciali, con i disagi che spesso tali situazioni di promiscuità comportano, zona spesso interessata da episodi di degrado sociale; si considera pertanto un fattore decrementale pari a 0,980.

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,108.

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 impianti comuni indispensabili, ed è un palazzo di sei piani fuori terra con ascensore (coef. 1,002).

Dal punto di vista estetico non presenta peculiarità estetiche delle facciate pur rilevando un certo ordine nella composizione architettonica, rispetto alla media riscontrabile negli edifici della zona, e conservando esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione e parti comuni con caratteristiche normali e di scarso rilievo (coef. 0,994).

Le caratteristiche di tipo sociale sono normali, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,008).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile necessita di lavori manutentivi della parete laterale esterna e di lavori di rifacimento del lastrico solare, come comunicato all'amministratore condominiale (Allegato 19) (coef. 0,978).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,981.

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 uno scarso fattore di illuminazione, non essendo verificato in tutti gli ambienti principali il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una scarsa ventilazione considerati i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono normali; i valori distributivi sono normali atteso che l'appartamento è discretamente strutturato e la disposizione degli ambienti permette una buona fruizione degli interni; non presenta zone cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è insufficiente, atteso che il bagno è privo di bidet, e non è presente un ripostiglio; il vano cucina è qualitativamente scarso in base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "F" (coef. 0,814).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture prive di peculiarità estetiche e si riscontra l'utilizzo di materiali verosimilmente dell'epoca di costruzione dell'edificio (coef. 0,946).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano rialzato 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 l'affaccio dell'ambiente soggiorno su di uno spazio interno all'edificio (coef. 0,991).

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 pessimo, come verificato in sede di sopralluogo, ma il relativo costo è stato già considerato tra gli oneri per lo stato d'uso e manutenzione (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,763.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,829.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.348,50) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.117,90; 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 di € 950,20 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 41.162,66.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Monsignor Francesco Nitti n. 7, piano rialzato	43,32 mq	950,20 €/mq	€ 41.162,66	100,00%	€ 41.162,66
				Valore di stima:	€ 41.162,66

Valore di stima: € 41.162,66

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	12997,14	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7910,82	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 20.254,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel presente elaborato peritale si è considerato il ripristino dello stato assentito attuabile con la demolizione dei volumi realizzati nel cortile retrostante la costruzione, atteso che, per quanto rilevabile e accertabile visivamente in sede di sopralluogo del 15/02/2023, tale intervento non appare pregiudizievole per la parte della costruzione assentita.

Trattandosi di demolizioni di manufatti con struttura portante in c.a. e solai in laterocemento si evidenzia, preliminarmente all'esecuzione degli interventi demolitivi, l'opportunità di eseguire saggi e verifiche di tipo strutturale, finalizzati all'accertamento di eventuali coinvolgimenti dell'edificio nella sua integrità; di fatti, in tale caso si configurerebbe l'applicazione dell'art. 34 del D. P. R. n. 380/2001 e ss. mm.

L'applicazione dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede:

- al primo comma, per gli interventi in parziale difformità dal titolo edilizio, la deroga alla regola generale della demolizione negli illeciti edilizi, applicabile solo quando sia «oggettivamente impossibile» procedere alla demolizione delle parti difformi senza incidere, per le sue conseguenze materiali, sulla stabilità dell'intero edificio;

- al secondo comma la c.d. fiscalizzazione dell'abuso, ossia il pagamento di una sanzione pecuniaria sostitutiva della mancata demolizione di alcuni particolari tipi di abuso edilizio.

La necessità della campagna di indagini con verifiche strutturali e caratterizzazione dei materiali è preliminare alla richiesta di autorizzazione in sanatoria per le opere strutturali, trattandosi di accertamento di varianti non eliminabili senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, dovendo “pertanto, risultare in maniera inequivoca che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso (cfr. ex plurimis Consiglio di Stato, sez. VI, 9 aprile 2013, n. 1912)”, come stabilito dalla Sentenza Consiglio di Stato n. 1484 del 30/03/2017.

Nel caso in cui si configurasse l'applicazione della suddetta procedura, si segnala che muterebbe la consistenza dell'immobile periziato, gli oneri calcolati per lo stato d'uso e di manutenzione e per la regolarizzazione edilizia e, conseguentemente ma precipuamente, si avrebbe una diversa valutazione del Bene con un diverso valore finale di stima.

Si segnala infine che non sarebbero quantificabili gli ulteriori oneri relativi:

- alle eventuali violazioni ex Artt.li 64-65-71-72-73-74-75 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali;

- ad ulteriori adempimenti tecnici - amministrativi, ove risultassero necessari, in esito alla campagna di indagini con verifiche strutturali e caratterizzazione dei materiali.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 19/05/2023

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. 25 - P.la 899 - sub 3 graff. P.la 900 (Aggiornamento al 01/02/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comune di Molfetta - n. 3 estratti per riassunto atti di matrimonio (Aggiornamento al 01/03/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 25, p.la 899, sub 3 graffata p.la 900. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Fg. 25, P.la 899, sub 3 graff. P.la 900
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Comune di Bari. Licenza Edilizia n. 81 del 3-03-1958 e n.1 Tavola grafica
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 6811, N. progr. 4948 del 22-06-1959
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 73801, Racc. n. 17518 del 22-02-1999
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 12292, Racc. n. 3761 del 31-03-2003
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - C.T. - Visura storica per immobile Fg. 25 - P.la 900 (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 25, Pla 899 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 11 Google maps - Immagine estratta da Google Maps - Via Monsignor Nitti Francesco, 7 (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 19/05/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comune di Bari. Riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comune di Bari. Art. 2 delle norme del P.R.G. Calza Bini - Piacentini
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comune di Bari. Stralcio Variante normativa del P. R. G. Art. 47 delle N.T.A.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comune di Bari. Certificato di destinazione urbanistica elaborato dal S.I.T.
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato di collaudo tecnico
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di abitabilità
- ✓ N° 19 Altri allegati - Riscontro amministratore condominio (Aggiornamento al 27/04/2023)
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 21 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale del bene periziato
- ✓ N° 23 Altri allegati - Checklist

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Monsignor Francesco Nitti n. 7, piano rialzato

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio sito in Bari alla via Monsignor Francesco Nitti n. 7, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne dell'edificio e precisamente dalla porta frontale al portone d'ingresso; il Bene è composto da tre vani - di cui due vani legittimati dal titolo edilizio, un cucinino e un bagno, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 899 - 900, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4, Graffato si 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 "Calza Bini - Piacentini", vigente all'epoca della costruzione, nelle zone grigie normate dall'Art. 2 ; all'attualità ricade in Zona residenziale - Aree di Completamento di tipo B2 di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 469/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 41.162,66

Prezzo base d'asta: € 20.254,70 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per ripristino dello stato assentito, opere, adeguamenti, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Monsignor Francesco Nitti n. 7, piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 899 - 900, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4, Graffato si	Superficie	43,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 15/02/2023 risultava in pessimo stato conservativo ed inagibile, in particolare si sono riscontrate: - vistose tracce di umidità all'intradosso dei solai di copertura dei vani 1 e 3, presumibilmente proveniente rispettivamente dal piano sovrastante e dal lastrico di copertura; con presenza di diverse zone ammalorate con scrostatura della pittura, dell'intonaco e con aree puntellate ed evidenza di ferri di armatura arrugginiti (foto 31 - 32 - 33); - scrostature dell'intonaco e della pittura parietale (foto 11 - 12 - 15 - 17 - 18 - 19) e dei soffitti (foto 34 e 35). Per quanto sopra, si è ravvisata la necessità di eseguire interventi urgenti di consolidamento dei solai del vano 1 e del vano 3, e la custode si è premurata di acquisire, da impresa edile, offerta per l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza, quindi ha depositato in data 15/03/2023 al G. E. istanza di autorizzazione ad eseguire tali opere, e queste ultime, essendo state autorizzate dal G. E. in data 21/03/2023, sono state eseguite dalla Ditta all'uopo interpellata dalla custode.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio sito in Bari alla via Monsignor Francesco Nitti n. 7, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne dell'edificio e precisamente dalla porta frontale al portone d'ingresso; il Bene è composto da tre vani - di cui due vani legittimati dal titolo edilizio, un cucinino e un bagno, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutati).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 11/11/2022

Reg. gen. 58233 - Reg. part. 42623

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura