

---

TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aceto Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare  
595/2019 del R.G.E.

promossa da

***SIG.RA XXXXX***

contro

***SIG.***



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione.....	.....
Lotto 1 .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità.....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali .....	.....
Precisazioni .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	.....
Stato di occupazione.....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarità edilizia.....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....

Stima / Formazione lotti.....

Riserve e particolarità da segnalare .....

Riepilogo bando d'asta .....

**Lotto 1**.....

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 595/2019 del R.G.E. ....

**Lotto 1** .....

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....

## INCARICO

---

---

All'udienza del 20/01/2020, il sottoscritto Arch. Aceto Claudia, con studio in Via Re David, 22 - 70125 - Bari (BA), e-mail : clodias13@gmail.com, PEC claudia.aceto@archiworldpec.it, Tel. 345 59 53 587, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2020 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 Bitonto (BA) - via Vittorio Emanuele n.116 e il n.118 A PALOMBAIO, piano T-S1 (Coord. Geografiche: Palombaio) , un piccolo terreno di 10.50 X 13.50 m nel cortile interno, attraversando il quale si accede ad altri terreni che non sono di proprietà di , e un deposito sempre facente parte del lotto ma con un ingresso separato dall' immobile.
- **1° SOPRALLUGO** IN DATA 28/02/2020 IN PRESENZA DELL' AVVOCATO CUSTODE DR. Avv. FRANCESCO CONVERTI SI APRONO I LAVORI IN PRESENZA ANCHE DEL PROPRIETARIO SIG. ; PRENDO VISIONE DELL' IMMOBILE PER INTERO E DEL SEMINTERRATO.
- **2° SOPRALLUOGO** ai sensi del punto III della circolare firmata dal presidente del **04/05/2020** di codesto **TRIBUNALE DI BARI**, in ottemperanza alla normativa nazionale d.l. n. 18/2020, sulla sospensione dei termini per il COVID 19 relativamente alla possibilità di procedere all' accesso per beni separati dall' abitazione, visto che da una prima analisi degli atti ricevuti in nomina AVEVO SCOPERTO L'ESISTENZA DI UN DEPOSITO FACENTE PARTE DEL PIGNORAMENTO INSIEME ALL' APPARTAMENTO E CON UN INGRESSO COMPLETAMENTE

SEPARATO DALL' APPARTAMENTO MEDESIMO, INFORMATO IL MAGISTRATO LA DRSSA LAURA FAZIO, CON L' APPROVAZIONE RICEVUTA DALLA MEDESIMA IL 18.05.2020; IN DATA 10/06/2020 HO PROCEDUTO A UN TENTATIVO DI ACCESSO AL DEPOSITO IN PRESENZA DEL PROPRIETARIO SIG. , MA MANCANDO LA CORRENTE ELETTRICA NON SI POTEVA SOLLEVARE LA SARACINESCA ED ACCEDERVI, PERTANTO RINVIO PER UN ACCESSO FORZOSO;

- **3° SOPRALLUOGO** IN DATA 26/ 06 /2020 EFFETTUA UN 3° SOPRALLUOGO DEL SOLO DEPOSITO, CON L' AUSILIO DEL FABBRO SIG. CHE (CON IL CONSENSO DEL MAGISTRATO) EFFETTUA IL SOLLEVAMENTO DELLA SERRANDA ELETTRICA CHE CHIUDE IL DEPOSITO CHE NEI PRECEDENTI SOPRALLUOGHI NON ERA ACCESSIBILE ; IN PRESENZA DEL PROPRIETARIO .

## DESCRIZIONE

---

DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO: Il lotto si compone di un immobile ubicato sulla strada principale di PALOMBAIO la via Vittorio Emanuele al civico 116 e di un deposito al civico n. 118; l' appartamento è ubicato al piano rialzato e si compone di 5 vani : un ingresso regolare con porta finestra, un corridoio appena a destra una stanza adibita a salone, e dal corridoio a sinistra tre stanze e una cucina abitabile, e un bagno.

Di fronte l' ingresso della casa attraversando una porta si accede ad un'altra area della casa più bassa e si scendono 5 gradini: in questo enorme spazio c'è un soggiorno con pavimento in gres con ad angolo un camino, un bagno; questo soggiorno è molto illuminato, da una grande porta finestra, che affaccia sul cortile interno, a sinistra dell' accesso si trova e si scende in un seminterrato, chiuso ed accessibile da avvolgibile elettrico ; è molto ampio, qui è ubicata la

caldaia alimentata a gasolio e la cisterna dell' acqua, molto ridotte le fonti di luce naturale in questo ambiente lo stato di conservazione non è buono. Per l' appartamento non è stato necessario, un accesso forzoso.

## **DESCRIZIONE DEL DEPOSITO**

Il deposito accatastato come cat c2 , si accede dal civ.118 da un portone carrabile in ferro è anche possibile arrivarci dal portico interno; per l' accesso è stato necessario l' intervento del fabbro; si accede tramite una serranda di colore arancio e al suo interno c'è un locale adibito a ex falegnameria con molti oggetti accatastati; lo stato di conservazione è discreto, dal soffitto calano verso l' angolo un tubo della fogna e un tubo dell' acqua di immobili superiori, in un angolo un quadro elettrico, mentre vicino l' ingresso una grande macchia di umidità, il pavimento una battuta di cemento, mentre le pareti intonacate e lisce.

## **CONSIDERAZIONE**

---

---

A seguito degli accessi e da un' attenta analisi degli atti rinvenuti dall' archivio notarile, successivamente , ritengo di formare un unico lotto e non due come in prima ipotesi, e di non dover separare i due beni: l' appartamento e il deposito;

Infatti dall' atto di donazione ricevuto successivamente con dati rep.262987 e racc25504 DEL 17/12/2001 per ROGITO DEL DR. POLITO ALFREDO , si evince che essi sono entrambi stati donati unicamente al sig. XXXXXnello stesso atto, e il deposito ne costituisce un accessorio dell'appartamento.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via Vittorio Emanuele n.116 e il n.118 A PALOMBAIO, piano T-S1 e un DEPOSITO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

I DATI SONO COMPLETI AI SENTI DEL EX ART. 567

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all' esecutato:

- XXXXX(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXX

### CONFINI

---

- L'IMMOBILE SUL LATO NORD CONFINA CON UN VANO SCALA
- L'IMMOBILE SUL LATO SUD CONFINA CON  
STRADA PRINCIPALE VIA VITTORIO EMANEULE
- L'IMMOBILE SUL LATO OVEST CONFINA CON IL CORTILE

- L'IMMOBILE SUL LATO EST CONFINA CON UN'ALTRA UNITA' ESTERNA AL FABBRICATO

## CONSISTENZA

DAL RILIEVO CHE HO EFFETTUATO NEI 3 SOPRALLUOGHI RIPORTO QUNATO SEGUE:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	308 mq	320 mq	1,00	320,00 mq	3,00 m	T-s1
Area di pertinenza nel cortile	140,00 mq.	Di cui considero 5 % = 7 mq. ( 5%)		7 mq.		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>327 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>327 mq</b>		
deposito	26 mq	29 mq	1	30.00 mq	4.10 m	T

IL BENE È COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, ESSENDOCI DUE BAGNI E MOLTE AREE INDIPENDENTI NELLA CASA TALI DA POTERSI RENDERE AUTONOME.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1970</b> al <b>18/12/1990</b>	PROPRIETA 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 102, Part. 112 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5
Dal <b>18/12/1990</b> al <b>01/01/1992</b>	PROPRIETA 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 102, Part. 112 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-S1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>17/01/1994</b>	PROPRIETA 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 102, Part. 112 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 809,55 Piano T-S1
Dal <b>17/01/1994</b> al <b>10/12/2001</b>	PROPRIETA 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 102, Part. 112, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9,5 Rendita € 809,55 Piano T-S1
Dal <b>10/12/2001</b> al <b>09/11/2015</b>	PROPRIETA 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 102, Part. 112, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9,5

		Rendita € 809,55 Piano T-S1
--	--	--------------------------------

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Pa rt.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Appartamento	102	11 2	1		A2	1	9,5 VANI	304 mq	809,55 €	T-S1	
Deposito	102	11 2	4		C2	7	1 VANO	29 mq	73,85 €	T	

All' appartamento in questione si deve aggiungere il 5% dei 120 mq. di cui la sup. di 6 mq. superficie di terreno di pertinenza ubicata nella parte retrostante al pt lato posteriore della unità abitativa.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE ESISTENTE NONCHÉ CON QUANTO PRESENTE NELL'ATTO DI

PIGNORAMENTO.

### **PRECISAZIONI**

L'IMMOBILE IN ALCUNE PARTI INTERNE, TRA CUI I BAGNI, HA BISOGNO DI UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

### **STATO CONSERVATIVO**

L'IMMOBILE ARTICOLATO SU DUE LIVELLI T E S1, PRESENTA STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE, IN ALCUNE ZONE DEL PIANO TERRA E' NECESSARIA LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE PITTURAZIONI E DEGLI IMPIANTI.

### **PARTI COMUNI**

PER ACCEDERE AL DEPOSITO E' NECESSARIO ATTRAVERSARE UN CORTILE COMUNE PORTICATO CON ALTRI INQUILINI, OPPURE RAGGIUNGERE IL DEPOSITO DIRETTAMENTE DAL CIVICO N. 118 CON UN ACCESSO SEPARATO

### ***Servitù, censo, livello, usi civici***

Il deposito è raggiungibile da un porticato esterno, che è comune ad altri inquilini dello stabile del sig. .

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

FONDAZIONI: CEMENTO

ESPOSIZIONE DELL' IMMOBILE: A NORD CONFINA CON ALTRA DITTA, IL SUD CONFINA CON LA STRADA PRINCIPALE LA VIA VITTORIO EMANUELE, AD EST

CONFINA CON VIA VITTORIO EMANUELE, E AD OVEST CONFINA CON IL CORTILE INTERNO.

Altezza interna utile: interno della casa h..3.00 m. mentre il vano soggiorno realizzato in seguito con la variante , ha una h. utile circa 4,20 m.

- STRUTTURA VERTICALI: CEMENTO
- SOLAI : LATERO CEMENTO
- COPERTURA: ORIZZONTALE, L'APPARTAMENTO NON HA UNA COPERTURA DIRETTA MA UN ALTRO PIANO SOVRASTANTE.
- PARETI INTERNE IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO TRANNE CHE NEI BAGNI
- PARETI ESTERNE INTONACO E PITTURAZIONE GIALLA E PER LA PARTE BASAMENTALE RIVESTITA IN PIETRA
- **INFISSI INTERNI** : PORTE INTERNE IN LEGNO E VETRO  
**INFISSI ESTERNI** : FINESTRE IN LEGNO CON PERSIANE OSCURNATI SUL PROSPETTO PRINCIPALE, IN ANTICORODAL; SUL LATO INTERNO IL FINESTRONE CHE AFFACCIA SUL CORTILE REALIZZATO IN FERRO.
- PAVIMENTO DELLA CASA IN MATTONI DI GRANIGLIA DI GRANITO , TRANNE CHE NE I BAGNI DOVE CI SONO CERAMICHE E NELLE CAMERE DA LETTO LA CERAMICA E DIVERSO ANCHE IL PAVIMENTO NELLA ZONA DEL NUOVO AMPLIAMENTO;  
  
SCALE: INTERNA PER PASSARE NELLA ZONA NUOVA IN VARIANTE, SONO REALIZZATE IN LATERO CEMENTO RIVESTITE DI MARMO.

## **IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ALTRI IMPIANTI:**

- IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220 V, CON UTENZE TERMINALI TERMOSIFONI,
- UNA CALDAIA A GASOLIO RINVENUTA NEL PIANO SEMINTERRATO, DI CUI NON HO POTUTO ACCERTARE IL FUNZIONAMENTO, ESSA E' IN CONDIVISIONE CON ALTRI UTENTI DELLO STABILE,

RADIATORI COME TERMINALI.

INOLTRE SEGNALO LA PRESENZA DUE SCALDABAGNI ELETTRICI IN CIASCUNO BAGNO (che non ho potuto testare il funzionamento.) interni ed uso proprio del proprietario.

- UN TERRENO ESCLUSIVO: RISULTA DALL' ATTO DI PROPRIETÀ ( ATTO DI DONAZIONE) INTESTATO A XXXXXUN TERRENO DI PROPRIETÀ , DI DIM. 10.50 M X 13.50 M =140 MQ. NEL CORTILE INTERNO.
- **PIANO SEMINTERRATO** : AL PIANO SEMINTERRATO DELL'IMMOBILE RISULTA UN LOCALE ADIBITO A DEPOSITO / RIPOSTIGLIO DOVE SONO UBICATE SUL LATO SINISTRO, LA CALDAIA CHE ALIMENTA TUTTI I PIANI E UNA CISTERNA D' ACQUA.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO:

**PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>17/01/1994</b> al <b>10/12/2001</b>	PROPRIETÀ 1/1 PROPRIETARIO CODICE FISCALE: XXXXX	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DR. POLITO ALFREDO	30/06/1970	25393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BITONTO	11/07/1970	1648	
		Dal <b>10/12/2001</b> Ad oggi	A XXXXX(Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXX PROPRIETA 1/1	<b>DONAZIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
DR. POLITO ALFREDO	10/12/2001			262987	25504
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di	21/12/2001			50006	34154

		BARI			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AG.ENTRATE DI BARI	17/12/2001	12795	V

- Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:  
Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di bari aggiornate al 08/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Trascrizioni***

#### **PIGNORAMENTO**

Trascritto a BARI il 09/10/2019

Reg. gen. 44728 - Reg. part. 32146

Quota: 1/1

A favore di SIG.RA XXXXX Contro SIG. XXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

- L'IMMOBILE E' REGOLARE AI SENSI DELLE NORME URBANISTICHE IN VIGORE:

La scrivente arch. Aceto CLAUDIA ha verificato presso UTC del comune di BITONTO che il NULLA OSTA DEL 07/10/1976 con PRATICA 37/1976

non corrispondono all'immobile di via VITTORIO EMANUELE 116 come dichiarato nell'atto di donazione, (ALLEGATO 12 )

- CONCESSIONE IN SANATORIA N.486 DEL 06/12/1990 numero di pratica 505 PER IL DEPOSITO E L' AMPLIAMENTO DELL' IMMOBILE:
- CONCESSIONE EDILIZIA N .68 DEL 17 /01/1991 CON PRATICA 80/90
- VARIANTE 195 DEL 15/09/1994. ( che ha consentito d' ampliare il piano terra )
- ABITABILITA' del 09/10/2001

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 essendoci stato un condono. 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 **abitabile**.

Abitabilità: datata al 11/10/2001 relativamente al concessione edilizia n. 80/90

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non esiste il certificato energetico dell'immobile :APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico al atto della concessione ma da verificare la portata della caldaia allo stato attuale.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli od oneri condominiali: nessuno

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

#### LOTTO UNICO

L'immobile costituisce un lotto unico con il deposito che risulta di accessorio ad esso.

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

- **Bene N° 1** – costituito da : appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via VITTORIO EMANUELE N.116 PIANO T-S1 E IL DEPOSITO AL CIVICO N.118 A PALOMBAIO,
- Il lotto si compone di un immobile ubicato sulla strada principale di PALOMBAIO via Vittorio Emanuele al civico 116 e di un deposito al civico n. 118.; l' appartamento è ubicato al piano rialzato e si compone di : ingresso regolare con porta finestra, un corridoio , a destra una stanza adibita a salone, e dal corridoio a sinistra tre stanze e una cucina abitabile, la cucina è rivestita in gres come pavimento un pavimento in graniglia, i

bagni in gres ma il loro stato di conservazione non è buono, i sanitari sono in stato di usura, i rapporti aero illuminanti bassi.

altre due stanze sul lato sinistro del corridoio ( vedi pianta ). Frontale all' ingresso della casa attraverso c'è una porta in legno e vetri, tramite la quale si accede ad un' altra area della casa più bassa , si scendono 5 gradini: in questo spazio un altro soggiorno, con un camino in un angolo, ed 2° bagno, questo ambiente è molto illuminato, da una grande porta finestra, che immette sul giardino retrostante, a sinistra dell' accesso in questo grande soggiorno, si trova un deposito accessibile scendendo dei gradini e chiuso da saracinesca : è ampio, ubicata a destra dell' ingresso dopo una rampa la caldaia alimentata a gasolio (che alimenta *anche i piani superiori di altri utenti allo stabile, costituendo così un unità in comune e quindi va a crearsi una servitù di passaggio il seinterrato* ), ubicata in un angolo anche una cisterna dell' acqua; l'ambiente al seminterrato di circa 85 mq. ed è utilizzato anche come ripostiglio; lo stato di conservazione non è buono, in questo ambiente rilevo che sono ridotte le fonti di luce naturale, mediocre l' illuminazione.

- Ritengo opportuno segnalare l'importanza di effettuare una revisione della caldaia al seminterrato e verificare che i parametri per l'ubicazione di una caldaia di quella grandezza a gasolio siano tollerabili per il seminterrato non areato.
- Identificati come catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 112, Sub. 1, Categoria A2.e Fg. 102, Part. 112, Sub. 4, Categoria C2.

### **CRITERIO DI STIMA**

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO E' IL METODO PARAMENTRICO :  
CONSIDERANDO I VALORI OMI 2019 DEL SECONDO SEMESTRE CHE

RIPORTANO PER LA CAT. A2, UN RANGE COMPRESO TRA 900,00 €/MQ E 1150,00 €/MQ. PER UN VALORE MEDIO DI **1025.00 €/mq**.

MENTRE I VALORI DI COMPRAVENDITE RECENTI IN ZONA DI IMMOBILI SIMILI E' COMPRESO NEL RANGE TRA 900,00 €/mq e 1.050,00 €/mq per un valore medio di **975.00 €/mq**.

**INTERPOLANDO I DUE VALORI MEDI RISULTA il VALORE FINALE DI :**  
 **$(1025.00+975.00)/2=1000.00 €/mq$** ;

**considero altresì il fattore correttivo: k così ottenuto**

$$k1*k2*k3*k4*k5*k6=1.05*0.95*1.05*0.97*0.95*1.07=1,012$$

<b>Posizionamento dell' immobile: strada principale, facile accessibilità dalla statale proveniente da BITONTO .</b>	<b>1.05</b>
<b>Vetustà- anni '90</b>	<b>0.95</b>
<b>Caratteristiche estrinseche</b>	<b>1.05</b>
<b>Caratteristiche intrinseche</b>	<b>0.95</b>
<b>Stato di conservazione dell' immobile interno</b>	<b>0.95</b>
<b>Caratteristiche della zona (zona servita), vicinanza molto prossimo ai servizi alla posta, al supermercato, alla scuola, valutazione molto positiva superiore a 1.05</b>	<b>1.07</b>



per cui il valore definitivo sarà :  $1000,00€ \times 1.012 = \underline{1012,00 \text{ €/mq}}$

- Valore di stima totale del bene: € 347.424,00 mentre la base d'asta considerando il 15% per adeguamento previsto per legge il valore finale è 295.310,40 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 1 - APPARTAMENTO BITONTO (BA) - VIA VITTORIO EMANUELE N.116 PIANO T-S1	320 mq.	1012.00 €/mq	€323.840,00	100,00%	
TERRENO DI PERTINENZA CONSIDERO LA	7 mq.	1012.00 €/mq	€ 7084.00	100%	

<i>PERCENTUALE del 5% del giardino di pertinenza 120 mq.</i>					
<b>Totale</b>		1012.00 €/mq	€ 330.924,00	100,00%	€ 330.924,00
DEPOSITO  Ubicato AL N.118 via VITTORIO EMANUELE A PALOMBAIO, PIANO  T	30 mq.	550.00 €/mq	€16.500.00	100,00%	€16.500.00
Valore di stima:					<b>€ 347.424,00</b>

Il valore ottenuto va corretto per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15%, =

**347.424,00\*0.85= il valore DA PORRE A BASE D' ASTA È € 295.310,40**

**(DUECENTOMILANOVECENTONOVANTACINQUETRECENTODIECIMILA/40 euro)**

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna, l' immobile risulta conforme agli atti, è necessaria solo la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e di alcuni ambienti interni.

*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.*

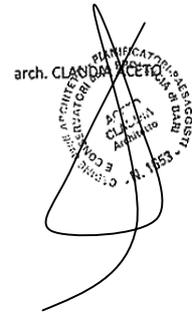
*I civici del bene e del deposito sono il 116 e 118 e non come erroneamente indicato nel certificato notarile, 76 e 78 che corrispondono ad un altro immobile.*

*Bari, li 16/11/2020*

*pag. 27*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Aceto Claudia



### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 VERBALI SOPRALLUOGO - ALLEGATO 1
- ✓ N° 2 ESTRATTI DI MAPPA - ALLEGATO 2
- ✓ N° 3 CONCESSIONE EDILIZIA , VARIANTI E CONDONO- ALLEGATO 3a-3b-3c
- ✓ N° 4 CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - ALLEGATO 4
- ✓ N° 5 VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI - ALLEGATO 5
- ✓ N° 6 CERTIFICATO DI STATO DI RESIDENZA DELLE PARTI- ALLEGATO 6
- ✓ N. °7 FOTO \_ ALLEGATO 7

- ✓ N.°8 PLANIMETRIA PIANO T APPARTAMENTO
  
- ✓ N.°9 PLANIMETRIA PIANO SEMINITERRATO
  
- ✓ N. ° 10 CHECK LIST
  
- ✓ N.°11 il RISCONTRO in UTC DI BITONTO sulla ESISTENZA DEL NULLA OSTA  
DEL 07/10/1976 con PRATICA 37/1976 – esito negativo
  
- ✓ N. 12 ATTO DI DONAZIONE a favore di .....

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via VITTORIO EMANUELE N.116 e il n.118 A PALOMBAIO, piano T-S1

Il lotto si compone di un immobile ubicato sulla strada principale di PALOMBAIO via Vittorio Emanuele al civico 116 e di un deposito al civico n. 118.; l' appartamento è ubicato al piano rialzato e si compone di : ingresso regolare con porta finestra, un corridoio , a destra del corridoio una stanza adibita a salone, e dal corridoio a sinistra tre stanze e una cucina abitabile, un bagno, sempre a destra centrale un ' altra porta verso la sinistra dalla quale si entra in due camere una a seguire dell' altra.. Di fronte l' ingresso c'è una porta si accede ad un' altra area della casa più bassa, si scendono 5 gradini: dove si trova un ampio soggiorno con camino, ed bagno; questa stanza è illuminata da una grande porta finestra, a sinistra dell' accesso in questo grande soggiorno, si trova un deposito a cui si accede tramite scale, accessibile sollevando una saracinesca : ampio, è ubicata la caldaia alimentata a gasolio e la cisterna dell' acqua, molto ridotte le fonti di luce naturale in questo ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 112, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 102, Part. 112, Sub. 1, Categoria A2

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

- L'IMMOBILE REGOLARE AI SENSI DELLE NORME URBANISTICHE IN VIGORE.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 595/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitonto (BA) - VIA VITTORIO EMANUELE N.116 e il n.118 A  PALOMBAIO, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Risulta proprietario unico il sig.	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 112, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 102, Part. 112, Sub. 1,  Categoria A2	<b>Superficie</b>	320,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IMMOBILE ARTICOLATO SU DUE LIVELLI T E S1, PRESENTA STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE, IN ALCUNE ZONE DEL PIANO TERRA E' NECESSARIA LA MANUTENZIONE ORDINARIA - MEDIOCRE IL DEPOSITO DISTACCATO DALL' IMMOBILE		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto si compone di un immobile ubicato sulla strada principale di PALOMBAIO VIA VITTORIO EMANUELE al civico 116 e di un deposito al civico n. 118.; l' appartamento è ubicato al piano rialzato e si compone di : ingresso regolare con porta finestra, un corridoio , a destra una stanza adibita a salone, e dal corridoio verso la sinistra tre stanze e una cucina abitabile, un bagno. Di fronte l' ingresso della casa attraversando		

	<p>una porta si accede ad un' altra area della casa più bassa scendendo 5 gradini: il soggiorno con camino, è molto ampio, dotato di un bagno , il soggiorno è illuminato, da una grande porta finestra, a sinistra dell' accesso in questo grande soggiorno, si trova un deposito a cui si accede scendendo dei gradini è chiuso ed accessibile da saracinesca , grande circa 80 mq., è ubicato in questo ambiente la caldaia alimentata a gasolio e la cisterna dell' acqua, molto ridotte le fonti di luce naturale, l' ambiente non è a norma.</p> <p>Ritengo opportuno l'importanza di effettuare una revisione della caldaia al seminterrato e verificare che i parametri per la sua ubicazione di grande portata e che sia a gasolio siano tollerabili per il seminterrato poco areato.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO: XXXXX NATO A BITONTO IL XXXXX CF XXXXX

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a BARI il 09/10/2019

Reg. gen. 44728 - Reg. part. 32146

Quota: 1/1

A favore di XXXXX

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

