



Arch. Pasquale ABRIOLA
Studio Via Pasubio n.6-70125 Bari - 339 4852651
pec: Pasquale.Abriola@Archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 116/2023

Ill.ma G.E. Dr.ssa Chiara CUTOLO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare

A favore:
ITACA SPV S.R.L.

Debitore:



Relazione di
Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U. Arch. Pasquale ABRIOLA



INDICE

1) Premessa	pag. 3
2) Svolgimento delle operazioni peritali	
3) Esito degli accertamenti	
4) Risposte ai quesiti	
5) Proprietà 1/1 in capo a [REDACTED]	
<u>1.0) ABITAZIONE in Bari Carbonara, Via San Procopio n.15-17</u>	pag. 9
1.1- Individuazione e descrizione del bene	
1.2 - Confini	
1.3 - Caratteristiche della costruzione	
<i>1.3.a - Struttura</i>	
<i>1.3.b - Estetica esterna</i>	
<i>1.3.c - Rifiniture</i>	
<i>1.3.d - Impianti</i>	
<i>1.3.e - Segni di dissesto e/o degrado</i>	
<i>1.3.f - Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione</i>	
1.4 - Rilievi della consistenza	
1.5 - Dati catastali	
1.6 - Vetustà	
1.7 - Destinazione Urbanistica	
1.8 - Concessione Edilizia	
1.9 - Abitabilità-Agibilità	
1.10 - Sanabilità Urbanistiche	
1.11 - Servitù, oneri e gravami	
1.12 - Provenienza del bene, ipoteche e trascrizioni	
1.13 - Disponibilità del bene, libero-occupato	
1.14 - Titolarità del bene	
1.a) Considerazioni metodologiche generali	
1.b) Calcolo del valore commerciale dell'immobile	pag. 17
<i>1.b - Analisi di mercato e metodi di stima</i>	
<i>1.c - Metodo analitico</i>	
<i>1.d - Metodo di stima con il criterio comparativo per punti di merito</i>	
<i>1.e - Schema di calcolo</i>	
<i>1.f - Calcolo delle Superfici Commerciali</i>	
<i>1.g - Calcolo del Valore Finale</i>	pag. 21
FOTO -	
6) Formazione schematica dei lotti	pag. 27
7) Formalità da cancellare	
8) Conclusioni	pag. 29

* * * *



1) - PREMESSA

Nel corso Procedimento di Esecuzione Immobiliare **R.G.E. 116/2023**

Promosso

dalla società **ITACA SPV S.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n.01 , p.Iva 05310700264

Contro

la

il G.E. **Dr.ssa Chiara CUTOLO** ha nominato Consulente Tecnico d' Ufficio il sottoscritto **Arch. Pasquale Abriola**, con studio in Bari alla Via Pasubio n. 6 che accettava l'incarico e prestava Giuramento telematico in data 21.07.2023, vedendosi assegnare i seguenti quesiti, per come riportati nel predisposto schema del verbale di Giuramento:

“Il G.E. affida all'esperto, l'incarico di procedere alla stima del bene pignorato disponendo che esegua i seguenti ulteriori accertamenti:

A) L'esperto deve precisare:

- *Se il creditore del bene procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure...

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati.
- *Se la certificazione dell'iscrizione si estenda per un periodo pari ad almeno **venti anni** a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati.

Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla



certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

*1) all' **IDENTIFICAZIONE del bene** comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

*2) ad una **sommara DESCRIZIONE del bene**, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.*

*3) ad **INDICARE per le costruzioni iniziate** anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

*4) ad **ACCERTARE**, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.*

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali



costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) **ad ALLEGARE per i terreni il certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) **ad IDENTIFICARE catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) **ad APPURARE, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio**, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

8) **a VERIFICARE l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento**, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) **a VERIFICARE se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

10) **a DETERMINARE il valore degli immobili pignorati.** Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c.



*nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura **forfettaria del 15%**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.380/2001).*

*11) a **FORMARE LOTTI per gruppi omogenei** se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

*12) ad **ACCERTARE lo stato di possesso del bene**, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico.*

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

*13) ad **ACCERTARE se i beni pignorati** siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*14) ad **ALLEGARE le planimetrie degli immobili** ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



15) a **DEPOSITARE una separata** e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad **ALLEGARE una versione** della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad **ALLEGARE altresì la check list** (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word. zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

* * * *



2) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 09.08.2023 alle ore 10:30, il c.t.u. in compagnia del **custode** [REDACTED] si recava sui luoghi da periziare in Bari sezione di Carbonara alla Via San Procopio n. 15-17 dove veniva ricevuto dal [REDACTED] fratello dell'esecutata.

Viene effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'intera abitazione.

Vengono acquisite tutte le informazioni utili ai fini della valutazione.

Le operazioni sono terminate alle ore 11:30.

In data 25.09.2023, lo scrivente si recava presso l'Ufficio del Catasto di Bari dove ritirava copie delle visure e planimetria delle unità staggita in procedura e, successivamente, procedeva all'ispezione ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari

In data 08.09.2023, il c.t.u. inoltra richiesta telematica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (Ba) per richiedere copia del Progetto e relativa Concessione Edilizia, Agibilità ed eventuali Sanatorie.

* * * *

3) - ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

Lo scrivente c.t.u., esaminati i documenti della proprietà in questione, che nella fattispecie sono individuati nella procedura esecutiva **R.G. E. 116/2023**

Promosso

dalla società **ITACA SPV S.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n.01 , p.Iva 05310700264

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Per la piena proprietà 1000/1000 in capo [REDACTED], del seguente immobile e diritto reale:

1) Immobile residenziale sito in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17, identificato in Catasto Fabbricati al **Fg. 23 p.Ila 251 sub 3**, Piani T-S1, Zona Censuaria 3, Classe 4, Categoria A/3, Vani 6,5 e Rendita Catastale € 805,67.

* * * *



4) – RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente c.t.u., esaminati i documenti della proprietà in questione ed espletato il sopralluogo, procede *in primis* alla descrizione dello stato dei luoghi e successivamente risponde ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

4.a) – Ispezione dello stato dei luoghi

il bene oggetto di accertamento è individuato in Catasto Fabbricati al:

- **Abitazione** residenziale sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 23 p.lla 251 sub 3, Piani T-S1, Zona Censuaria 3, Classe 4, Categoria A/3, Vani 6,5 e Rendita Catastale € 805,67.

	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	23	251	3	A/3	4	6,5 vani	Totale: 190,00 mq Totale escluse aree scoperte: 187,00 mq	€ 805,67

4.b) Individuazione e descrizione dell'immobile.

In particolare, trattasi di una abitazione indipendente ubicata in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17.

L'immobile si articola con un piano seminterrato e un piano terra rialzato, di quattro gradini, avente accesso dal civico 15 di Via San Procopio, con retrostante cortile di pertinenza dal quale si accede dai civici n. 2 e 4 di Via Lugano.

Entrando nell'ingresso-soggiorno vi è una prima rampa scale che conduce al terrazzo di copertura e, a seguire, una seconda rampa scale che porta al piano seminterrato.

- A) **Ispezionando il piano Seminterrato**, sono emerse opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo e pertanto risultano realizzate abusivamente. In particolare è stata effettuata una demolizione del tramezzo esistente nella prima camera, per fusione col disimpegno, ottenendo così una camera da letto più grande. Poi il ripostiglio è diventato bagno, previa apertura di una porta di accesso dalla parete del ripostiglio, con realizzazione della finestra ottenuta chiudendo in parte la precedente porta di accesso al ripostiglio. Proseguendo nella seconda camera, qui è stato realizzato un tramezzo divisorio per ottenere una seconda camera da letto, munita di finestra. Infine si è proceduto alla rimozione dei gradini circolari per realizzare nuovi gradini rettangolari, meno ingombranti.
- B) **al piano Terra-Rialzato**: sono emerse opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo e pertanto risultano realizzate abusivamente. In particolare è stato realizzato un camino con cappa di aspirazione e colonna di emissione dei fumi, che attraversando il sovrastante solaio di copertura, fuoriesce sul terrazzo.



C) **Al Piano Terrazzo di copertura**: sono emerse opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e pertanto risultano realizzate abusivamente. In particolare è stata realizzata una **camera da letto** e un **cucinino, serviti da disimpegno e scale di collegamento**, che dal piano terra portano al terrazzo di copertura. La struttura è una muratura portante, poggiate direttamente sul terrazzo, di altezza interna utile H= 2,30 m., debitamente rifinita e intonacata, provvista di impianto Elettrico e impianto Idrico e di Scarico, completa di infissi in PVC a vetro camera e copertura in pannelli coibentati sandwich e sovrastante lamiera gregata, sulle linee di colmo.

Internamente, la struttura abusiva, si presenta ben rifinita, con pavimento in parquet e tramezzi in mattoni rifiniti e intonacati, con porte in legno. La scala è rivestita in pietra tirata a lucido, provvista di battiscopa. Parte del terrazzo in affaccio alla Via San Procopio presenta un ulteriore corpo in muratura, trattasi di un **vano tecnico**, realizzato in aderenza alla struttura illegittima.

Parte del terrazzo in affaccio sulla Via Lugano presenta realizzato un **gazebo in legno** di dimensioni m. 2,77*2,85*2,70 H con quattro pilastrini perimetrali ancorati e fissati a pavimento mediante viti e copertura in pannelli coibentati sandwich con sovrastante lamiera gregata, sulle linee di colmo. Essendo il gazebo fissato stabilmente a terra, necessita di autorizzazione per la sua realizzazione. Il c.t.u. all'atto di accesso ed ispezione al Comune di Bari, ha verificato che risulta sprovvisto di idoneo titolo abilitativo.

Difronte al gazebo vi è un barbecue realizzato in cls.

Tale immobile ricade nella fascia urbana, poco distante dalla Piazza Umberto I di Carbonara.

L'immobile ha forma regolare, iscrivibile al rettangolo e confina:

- a Nord, in affaccio alla Via San Procopio;
- a Sud, in affaccio sulla Via Lugano;
- a Est e Ovest, confina in aderenza con gli immobili di proprietà dei Sig.ri Ventrella e Favia.

All'atto dell'ispezione durante il primo sopralluogo del **giorno 09.08.2023**, l'abitazione indipendente si presentava accogliente e ben rifinita nell'arredamento, con volte a botte mattoni faccia a vista, pavimentazione in cotto e rivestimento a parete.

4.c) Descrizione analitica del bene

Accessi e recinzione: l'accesso all'abitazione è costituito da un porta blindata ad anta unica sulla Via San Procopio rialzato di 4 gradini. Posteriormente è presente un doppio accesso dalla via Lugano, il primo carrabile composto di cancelletto metallico ad apertura manuale ed il secondo cancello carrabile a doppia anta, anche questo sempre con apertura manuale.

Pavimentazione esterna: il patio posteriore in affaccio alla Via Lugano, presenta una pavimentazione in misto granigliato di colore chiaro con rosone decorativo al centro.

Intonaci interni: l'abitazione al piano rialzato presente delle camere intonacate e dipinte di colore bianco,



con controsoffitto nella zona cucina e volta a botte “faccia a vista” nella zona living.

Il piano seminterrato presenta delle camere intonacate e dipinte di colore bianco, mentre la prima camera d’accesso attraverso le scale di servizio presenta una parete dipinta di colore rosso.

Pitturazioni: tutte le camere sono tinteggiate di colore bianco. Le volte “faccia a vista” ed i solai dipinti di bianco.

Porte: le porte sono in legno dipinte in tinta noce con l’inserimento decorativo centrale in vetro. Le porte del bagno sono sempre in legno ma dipinte di colore bianco.

I gradini della scala interna: che collegano il piano seminterrato, piano terra e piano terrazzo presentano le alzate e pedate rivestite con lastre di pietra chiara tirata a lucido, con battiscopa di uguale materiale a decorazione dei gradini.

* * * *

4.3- Caratteristiche della costruzione

4.3.a Struttura

In elevazione: la struttura è di tipo muratura portante con volta a botte nella zona living e solaio piano in latero-cemento nelle altre camere. Il terrazzo è di tipo piano in c.a. con muretti perimetrali. La realizzazione delle opere abusive sul piano terrazzo, sono una **camera da letto** e un **cucinino, serviti da disimpegno e scale di collegamento**, sono state realizzate in muratura portante sovrastata da copertura in pannelli coibentati ed isolati di tipo sandwich.

Orizzontamenti: solaio piano in latero-cemento di altezza 20/25 cm. realizzato con travetti e cappa in calcestruzzo di cemento armato gettati in opera e laterizi con funzione di alleggerimento.

Copertura: piana, con muro perimetrale basso.

4.2.b Estetica esterna

Facciate: l’edificio in oggetto, presenta l’aspetto di una casa a schiera, la cui facciata è stata rivestita da mattoncini in lecablocco di colore ocra chiaro e fascia di bugnato in pietra chiara.

Infissi: finestre a taglio termico con scuretti in pvc tinteggiati di colore verde.

4.2. c Impianti

Elettrico: l’impianto risulta provvisto di Q.E., sezionamenti e protezioni contro le sovracorrenti, protezione differenziale e impianto di messa a terra con idoneo pozzetto esterno munito di puntazza e filo giallo-verde. Non risulta depositata nessuna dichiarazione di conformità dell’impianto ai sensi dell’art. 9 Legge n.46 del 5 marzo 1990.

Dall’accesso agli atti presso il SUE del Comune di Bari risulta presentata **una DIA** (Denuncia Inizio Attività) a nome della [REDACTED] (ex-proprietaria dell’immobile) in data 27.11.1998 prot. 26481, in cui dichiara che le opere da eseguirsi prevedono la realizzazione dell’impianto elettrico, ma non vi è nessun certificato di conformità eseguito a regola d’arte rilasciato dall’impresa esecutrice dei lavori.



Idrico-fognante: è sprovvisto di dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte ai sensi dell'art. 9 Legge n.46 del 5 marzo 1990 rilasciata dalla ditta esecutrice.

Dall'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Bari risulta presentata **una DIA** (Denuncia Inizio Attività) a nome della [REDACTED] (ex-proprietaria dell'immobile) in data 27.11.1998 prot. 26481, in cui dichiara che le opere da eseguirsi prevedono la realizzazione dell'impianto idrico-fognante, ma non vi è nessun certificato di conformità eseguito a regola d'arte rilasciato dall'impresa esecutrice dei lavori.

Riscaldamento: è di tipo autonomo a mezzo caldaia di tipo "C" alimentata a gas metano, asservito da collettore di distribuzione acqua calda sanitaria e riscaldamento a mezzo di radiatori con elementi a colonne in alluminio. Inoltre nella cucina è stato **realizzato abusivamente un caminetto a legna**, con fuoriuscita della canna fumaria sul terrazzo di copertura.

Raffrescamento: sono presenti dei climatizzatori a parete: n.1 in cucina al piano rialzato, n.1 nel bagno e n.1 nella camera del piano seminterrato e **n.1 nella camera da letto (illegittima)** del piano copertura.

Citofonico: è presente il citofono con funzione interfonica e di apertura del portoncino di accesso alla Via San Procopio.

Telefonico: è presente la linea telefonica e connessione ad internet.

Televisivo: è presente un sistema di antenna tradizionale, a palo telescopico, al quale è agganciata anche una parabola, posizionati sul terrazzo di copertura.

Allarme: è presente una telecamera posizionata sul portoncino d'ingresso alla Via San Procopio.

4.2.e- Segni di dissesto e/o degrado

Le facciate esterne non presentano lesioni/disconnessioni di intonaco e si presentano visivamente asciutte e ben conservate. Internamente l'abitazione si presenta accogliente, asciutta e priva di macchie di umidità, specie nel piano seminterrato.

4.2.f-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione

Internamente l'abitazione si presenta accogliente e ben curata, con presenza di opere di miglioria, quali il camino, la nuova pavimentazione, la pitturazione, il rifacimento dei bagni.

La regolare manutenzione ordinaria condotta, lo stato di salubrità e asciugatura dei muri, la mancanza di umidità non riscontrata nei vari ambienti, possono ascrivere ad uno stato di conservazione "**Buono**".

4.4 Rilievi della consistenza

Dal sopralluogo effettuato, risulta che l'attuale stato dei luoghi è **difforme** da quanto riportato sulla planimetria catastale e nella DIA del data 27.11.1998 prot. 26481; ovvero **sia nel piano seminterrato, nel piano terra- rialzato, che sul terrazzo di copertura, sono state realizzate opere abusive, poiché sprovviste di idoneo titolo abilitativo.** (vedi Piante redatte dal c.t.u.)



Superfici da Piante CATASTALI:

- Superficie utile- Pianta Piano Terra-Rialzato: **64,85 mq.**
- Superficie utile- Balconi (mq.8,00*1/3) = **2,65 mq.**
- Superficie utile- Patio: **36,50 mq.**
- Superficie utile- Pianta Piano Seminterrato: **65,60 mq.**
- Superficie utile- Pianta terrazzo di copertura, *ante-operam* opere illegittime: **84,90 mq.**

Superfici da rilievo in situ ESISTENTE:

- Superficie utile- Pianta Piano Terra-Rialzato:..... **64,85 mq.**
 - Superficie utile - Balconi (mq.8,00*1/3) =..... **2,65 mq.**
- Totale Sup. 67,50 mq**

- Superficie utile- Patio: **36,50 mq.**

- Superficie utile- Pianta Piano Seminterrato:..... **64,90 mq.**
 - Muratura e tramezzi:..... **0,70 mq.**
- Totale Sup. 65,60 mq**

- Superficie utile- Pianta terrazzo di copertura, con opere illegittime: **18,95 mq.**
 - Superficie utile- Pianta terrazzo di copertura:..... **65,95 mq.**
- Totale Sup. 84,90 mq**

4.5 Dati catastali

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Territorio di competenza, l'immobile è allibrato nel Comune Censuario di Bari (A662), frazione di Carbonara, come segue:

	Foglio	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
Abitazione	23	251	3	A/3	4	6,5	805,67

4.6 Vetustà

L'abitazione non presenta marcati segni di vetustà, pur essendo una costruzione degli **anni quaranta**, **poiché è stata ristrutturata negli anni novanta**

4.7 Destinazione urbanistica

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bari, frazione di Carbonara (Ba), D.C.C. (Delibera Consiglio Comunale) n. 46 del 17.04.2023 il fabbricato ricade in **“Zona B7 – Aree di rinnovamento urbano”**.



4.8 Concessione Edilizia e Abitabilità

Dall'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Bari risulta presentata solo **una DIA** (*Denuncia Inizio Attività*) a nome della [REDACTED] (ex-proprietaria dell'immobile) in data 27.11.1998 prot. 26481, in cui dichiara di aver inoltrato domanda di condono per le opere descritte nella predetta DIA nell'intero edificio sito in Bari-Carbonara alla Via San Procopio n.15-17, Piani S1-T destinati ad uso residenziale ed identificati catastalmente al Fg. 3 P.la 251 Sub 1-2 Cat. A/3 e A/6 partita n. 5377.

Le opere **descritte nella DIA** sono le seguenti:

- *Fusione delle unità immobiliari.*
- *Spicconatura e rifacimento dell'intonaco esterno.*
- *Spicconatura e rifacimento dell'intonaco interno.*
- *Demolizione e ricostruzione di tramezzature interne.*
- *Ricostruzione scala interna.*
- *Apertura di vani porta.*
- *Svellimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti esistenti.*
- *Posa di nuove pavimentazioni e rivestimenti.*
- *Realizzazione di impianto idrico-fognante.*
- *Realizzazione di impianto elettrico.*
- *Realizzazione di impianto termico autonomo a mezzo caldaia di tipo "C" alimentata a gas metano.*
- *Pitturazione interna.*
- *Pitturazione dei prospetti mantenendo inalterati colori e materiali.*

La pratica è stata redatta dal perito industriale edile Saverio Belforte (iscritto all'albo dei periti industriali della Provincia di Bari al n. 704).

Non risulta rilasciata nessuna Concessione Edilizia e Abitabilità dal Comune di Bari.

4.10 Sanabilità Urbanistiche

Dal sopralluogo, è emerso *ictu oculi* la difformità delle **opere realizzate abusivamente nel piano seminterrato, nel piano terra-rialzato e sul terrazzo di copertura in totale assenza di D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) e/o S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) richiesta al Comune di Bari.**

In particolare, è stato realizzato quanto segue.

- A) **al piano Seminterrato:** è stata effettuata una demolizione del tramezzo esistente nella prima camera, per fusione della camera e disimpegno ottenendo così una camera da letto più grande. Poi il ripostiglio è diventato bagno, previa apertura di porta di accesso dalla parete del ripostiglio, con realizzazione della finestra ottenuta chiudendo in parte la precedente porta di accesso al ripostiglio.



Proseguendo nella seconda camera, qui è stato realizzato un tramezzo divisorio per ottenere una seconda camera da letto, munita di finestra.

Infine si è proceduto alla rimozione dei gradini circolari per realizzare nuovi gradini rettangolari, meno ingombranti.

Di seguito si riportano le superfici ottenute.

Piano Seminterrato.

- Superficie utile - ingresso: **2,50 mq.**
- Superficie utile – riserva idrica:..... **7,70 mq.**
- Superficie utile - prima camera:..... **20,30 mq.**
- Superficie utile - Bagno: **6,50 mq.**
- Superficie utile – seconda camera:..... **11,90 mq.**
- Superficie utile - disimpegno:..... **16,00 mq.**

Per una Superficie Totale 64,90 mq

Riassumendo in uno,

procedendo alla somma delle superfici realizzate di 64,90 mq. più le superfici delle murature e tramezzi realizzati di 0,70 mq, si addivene alla Superficie catastale pre-esistente **di 65,60 mq.**

* * * *

B) **al piano Terra-Rialzato:** è stato realizzato un camino con cappa di aspirazione e colonna di emissione dei fumi, che attraversando il sovrastante solaio di copertura, fuoriesce sul terrazzo, senza titolo autorizzativo.

C) **Al Piano Terrazzo di copertura:** è stata realizzata una muratura perimetrale, in mattoni debitamente intonacati e provvisto di impianto Elettrico e impianto Idrico e di Scarico, completo di infissi in PVC a vetro camera, con copertura per ricavare una camera da letto, un piccolo cucinino e un disimpegno,

- Superficie utile - disimpegno: **2,60 mq.**
- Superficie utile – cucinino:..... **3,10 mq.**
- Superficie utile – camera da letto:..... **13,25 mq.**

A) Per una Superficie Totale 18,95 mq

A cui vanno sommate le muratura e tramezzi interni realizzati, il vano tecnico e vano scale:

- Superficie terrazzo su Via Lugano: **32,40 mq.**
- Superficie terrazzo su Via San Procopio: **14,50 mq.**
- Superficie vano tecnico:..... **1,40 mq.**
- Superficie vano scale:..... **6,50 mq.**
- Muratura e tramezzi:..... **11,15 mq.**

B) Per una Superficie Totale 65,95 mq



Riassumendo in uno,

procedendo alla somma delle superfici (A= 18,95mq + B= 65,95 mq)= **84,90 mq** addivenendo alla Superficie catastale pre-esistente **di 84,90 mq, prima delle realizzazione delle opere abusive.**

* * * *

Il tutto è tecnicamente rappresentato nelle planimetrie redatte ed allegate dal c.t.u..

Per la **Sanabilità delle opere illegittime-difformi**, si stima un'incidenza di costi tecnici e oneri di sanatoria da versare al Comune, pari al **10% del valore finale.**

4.11 Servitù, oneri e gravami

In occasione dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che il bene oggetto della presente perizia, non presenta servitù attive, di veduta e di passaggio.

L'abitazione non è servita da condominio.

4.12 Provenienza dei beni, ipoteche e trascrizioni

Al ventennio, l'immobile oggetto di procedura, era intestato alla [REDACTED] che a seguito di variazione del 30.11.1999 per fusione ed ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni il bene viene ceduto alla [REDACTED] con atto del 2.12.2010 Pubblico Ufficiale Gallo Eugenia con sede a Grumo Appula(BA) repertorio n. 4751 compravendita.

Atto notarile pubblico di compravendita Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari del 6.11.1998 rep. 398172 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 18.11.1998 al n. 25074 di formalità, successivamente rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 06.11.1998 rep. 398172 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07.12.1998 al n. 26639 di formalità **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] per l'intera piena proprietà **contro** [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà.

4.13 Disponibilità del bene, libero-occupato

All'atto dell'ispezione, **l'immobile risulta occupato dal fratello** della [REDACTED], ovvero il [REDACTED]

4.14 Titolarità dell'immobile

All'atto dell'ispezione l'immobile risulta intestato **per la piena proprietà 1000/1000** in capo alla [REDACTED] [REDACTED] con diritto reale:

- 1) Immobile residenziale sito in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17**, identificato in Catasto Fabbricati al **Fg. 23 p.IIa 251 sub 3**, Piani T-S1, Zona Censuaria 3, Classe 4, Categoria A/3, Vani 6,5 e Rendita Catastale € 805,67.

* * * *



5) CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

Il c.t.u.,

- **considerato** le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la sua ubicazione, natura ed i suoi accessi;
- **verificato** lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'abitazione, nonché il livello delle rifiniture;
- **avuto** riguardo dell'epoca di realizzazione dell'opera;
- **esaminati** i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- **vagliate** tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari presso l'Ufficio del Catasto Urbano di Bari;
- **consultate** tutte le leggi in vigore riguardante l'intera materia, in modo particolare art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380;
- **verificato** il mercato immobiliare locale per immobili con caratteristiche similari all'esistente oggetto di stima;
- **seguendo** il metodo analitico ed il criterio comparativo per punti di merito, il c.t.u. ha definito il valore dell'immobile come di seguito riportato.

5.1 Analisi di mercato e metodi di stima

L' unità facenti parte del campione estimativo ed il subject sono collocate tutte nella fascia edificata all'interno **"Zona B7 – Aree di rinnovamento urbano"**.

La zona vede la presenza di numerose abitazioni similari.

5.2 Metodo analitico

Il mercato delle compravendite, per i beni di questa tipologia, è rivolto essenzialmente al nuovo, però il rallentamento delle vendite dovute alla congiuntura economica del momento, vede d'altra parte, una crescita delle richieste d'immobili esistenti. Pertanto, l'applicazione del metodo analitico, ha potuto fare affidamento su un cospicuo numero di unità immobiliari vendute e confrontate con il subject.

5.3 Metodo di stima con il criterio comparativo per punti di merito

Tale metodo consente di quantificare il più probabile valore dell'immobile in questione, rapportando lo stesso al mercato relativo.

Ossia, trovare, attraverso un'indagine di mercato, il valore del bene analogo al nostro, che abbia le caratteristiche migliori e, attraverso una serie di "paragoni" si vada a parametrizzare di "quanto" il nostro bene sia inferiore.

Il valore del bene è dato da: $V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$

dove V_m = valore del bene oggetto di stima

V_{ma} = Valore del bene con caratteristiche migliori

$\sum S_i K_i$ = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche che saranno considerate per la stima di un immobile aventi caratteristiche simili a quelle



dell'abitazione in esame, sono le seguenti:

- Caratteristiche posizionali estrinseche K_{pe} (dipendenti dalla localizzazione)
- Caratteristiche posizionali intrinseche K_{pi} (panoramicità, luminosità. ..)
- Caratteristiche tecnologiche K_t (tipologia costruttiva e impiantistica)
- Caratteristiche produttive K_p . (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali...)

Analizziamo le caratteristiche associando ad esse gli indici relativi al massimo e minimo, nonché lo scarto esistente, otterremo così un criterio di importanza, via via decrescente.

Le caratteristiche posizionali estrinseche K_{pe} dell'abitazione, esprimono la localizzazione sul territorio, che possiamo definire al "top" dell'insediamento, con l'eccezione, di essere poco lontana dal centro urbano; possiamo attribuire quindi una quota del 30% = **0,30**.

Le caratteristiche posizionali intrinseche K_{pi} dell'abitazione, esprimono la panoramicità, luminosità e soleggiamento (ottimale per la ridente posizione), mentre la tipologia dell'affaccio su strada comunale, non è di particolare importanza (non vi sono negozi e locali commerciali).

Si attribuisce la quota del 20%= **0,20**

Le caratteristiche tecnologiche K_t dell'abitazione, esprimono la tipologia costruttiva (tipica del luogo) e le dotazioni impiantistiche (di livello

discreti). Si attribuisce la quota del 20%= **0,20**

Le caratteristiche produttive K_p sono definite dal complesso edilizio all'interno del quale ricade il bene oggetto di studio. Tale complesso non è di particolare pregio per la fattura dei materiali impiegati, ma decisamente, avente caratteristiche buone, buone finiture e, nel complesso, di buona qualità costruttiva. Si attribuisce la quota del 10%= **0,10**

Caratteristiche posizionali estrinseche K_{pe} =

Caratteristiche posizionali intrinseche K_{pi} =

Caratteristiche tecnologiche K_t =

Caratteristiche produttive K_p =

<i>Bene Max</i>	<i>Bene Min.</i>	<i>Bene Stima</i>
0,35	0,25	0,30
0,25	0,15	0,20
0,25	0,15	0,20
0,15	0,05	0,10
ΣK_{max}	ΣK_{min}	ΣK
1,00	0,60	0,80



Da detta parametrizzazione, si evince che il nostro bene potrà valere, al massimo quanto il bene ritenuto migliore e, comunque non meno del 60% dello stesso.

Il valore di mercato del bene, è dato dal valore dell'indice massimo per la percentuale ottenuta del bene di stima.

Ossia , l'abitazione in questione varrà il $(1,00 \times 0,80\%) = 80\%$ del valore del bene al "top".

5.4 Schema di calcolo

Dall'indagine di mercato, si evince che nella zona di interesse, per beni analoghi, il prezzo di vendita massimo è così articolato:

- **Abitazioni**, prezzo al metro quadro di **€/mq. 1.350,00**, quindi

$$V_m = (€ 1.350,00 \text{ mq} \times 0,80\%) = \text{€/mq. } 1.080,00$$

- **Patio e terrazzo** prezzo al metro quadro di **€/mq. 450,00**, quindi

$$V_m = (€ 450,00 \text{ mq} \times 0,80\%) = \text{€/mq. } 360,00$$

Procedendo alla verifica del prezzo di mercato con i valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Bari, per la Fascia Suburbana-Carbonara e Ceglie del Campo, il prezzo di mercato delle abitazioni oscilla tra un minimo di 1.100,00 €/mq. ad un massimo 1.450,00 €/mq al mq., pertanto il valore di partenza assegnato di 1.350,00 €/mq. risulta congruo.

Il valore dell'immobile, è dato dal prodotto della superficie per il prezzo stimato al metro quadro.

5.5 Calcolo delle superfici commerciali.

Per ottimizzare la vendibilità del cespite, il c.t.u. procede alla formazione del lotto come di seguito riportato:

Superfici da rilievo in situ ESISTENTE:

- Superficie utile- Pianta Piano Terra-Rialzato:..... **64,85 mq.**

- Superficie utile - Balconi (mq.8,00*1/3) =..... **2,65 mq.**

Totale Sup. 67,50 mq

- Superficie utile- Patio: **36,50 mq.**

- Superficie utile- Pianta Piano Seminterrato:..... **64,90 mq.**

- Muratura e tramezzi:..... **0,70 mq.**

Totale Sup. 65,60 mq

- Superficie utile- Pianta terrazzo di copertura, con opere illegittime: **18,95 mq.**

- Muratura e tramezzi:.....**11,15 mq.**

- Superficie utile- Pianta terrazzo di copertura rimasto libero:.....**54,80 mq.**

Totale Sup. 84,90 mq

* * * *



5.6 Calcolo Valore Finale

Superfici da rilievo in situ ESISTENTE:

- Superficie utile- Pianta Piano Terra-Rialzato:..... **64,85 mq.**
 - Superficie utile - Balconi (mq.8,00*1/3) =..... **2,65 mq.**
Totale Sup. 67,50 mq. * € 1.080,00 = ...€ 72.900,00

 - Superficie utile- Patio: **36,50 mq. * € 360,00 =..... € 13.140,00**

 - Superficie utile- Pianta Piano Seminterrato:..... **64,90 mq.**
 - Muratura e tramezzi:..... **0,70 mq.**
Totale Sup. 65,60 mq* € 1.080,00 =€ 70.848,00

 - Superficie utile-Pianta camere illegittime sul terrazzo:**18,95 mq.**
 - Muratura e tramezzi:..... **11,15 mq.**
Totale Sup. 30,10 mq* € 1.080,00 =€ 32.508,00

 - Terrazzo di copertura rimasto libero:..... **54,80 mq.**
Totale Sup. 54,80 mq* € 360,00 =€ 19.728,00
- Totale € 209.124,00**

A cui va **detratto il 15% come** da Decreto Ex. Artt. 559 e 569 C.P.C. - art. B) punto 10,

$$(\text{€ } 209.124,00 - 15\%) = \text{€ } 177.755,40$$

a cui vanno detratti i **costi per la Sanatoria** delle opere illegittime pari al 10% del valore di vendita stimato,

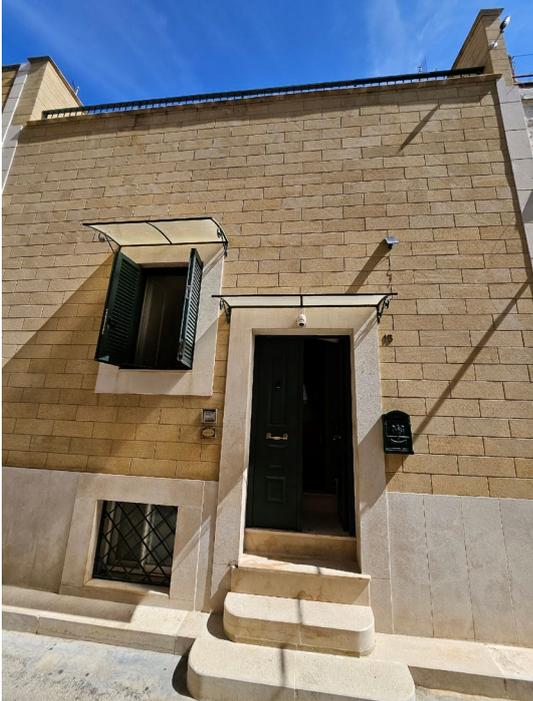
$$(\text{€ } 177.755,40 - 10\% \text{ costi Sanatoria}) = \text{€ } 159.979,86 \text{ che si arrotonda ad € } 160.000,00$$

Pertanto, il Valore Finale di vendita è di **€ 160.000,00 (Eurocentosessantamila/00)**

* * * *



FOTO - ABITAZIONE sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17- **Fg. 23 p.IIa 251 Sub39**



Vista prospetto principale ingresso e soggiorno interno al piano rialzato



FOTO - ABITAZIONE sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17- Fg. 23 p.la 251 Sub39



Vista della cucina e del bagno al piano rialzato

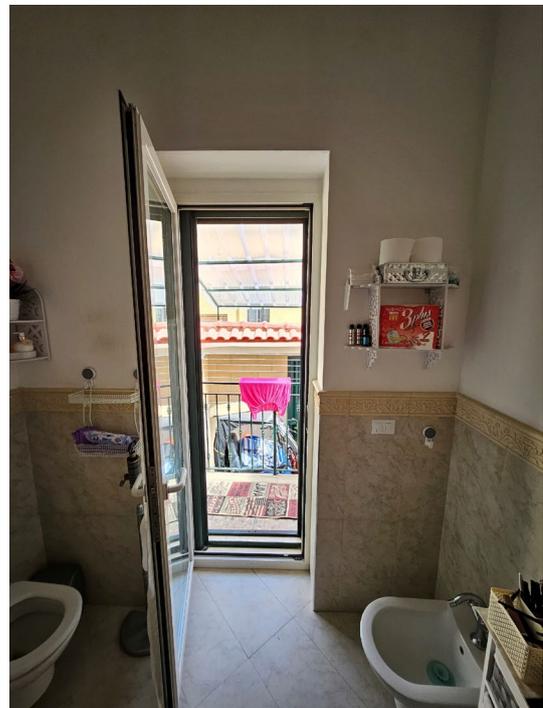
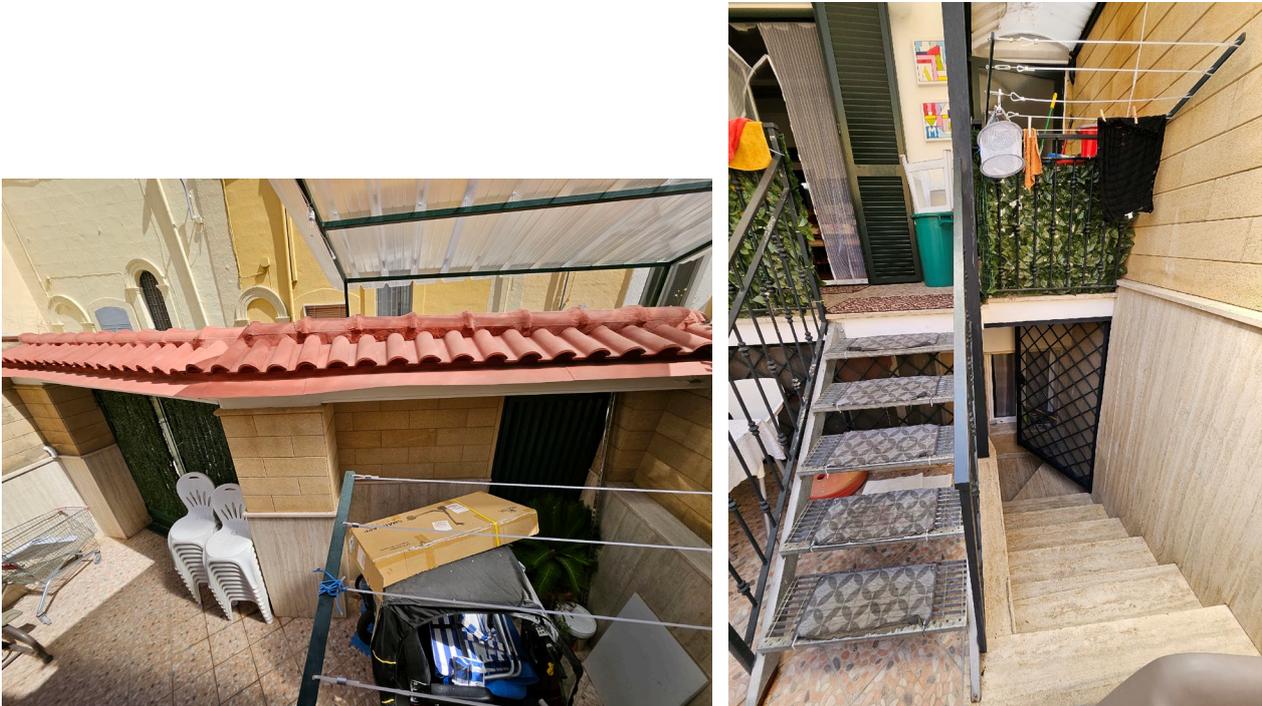
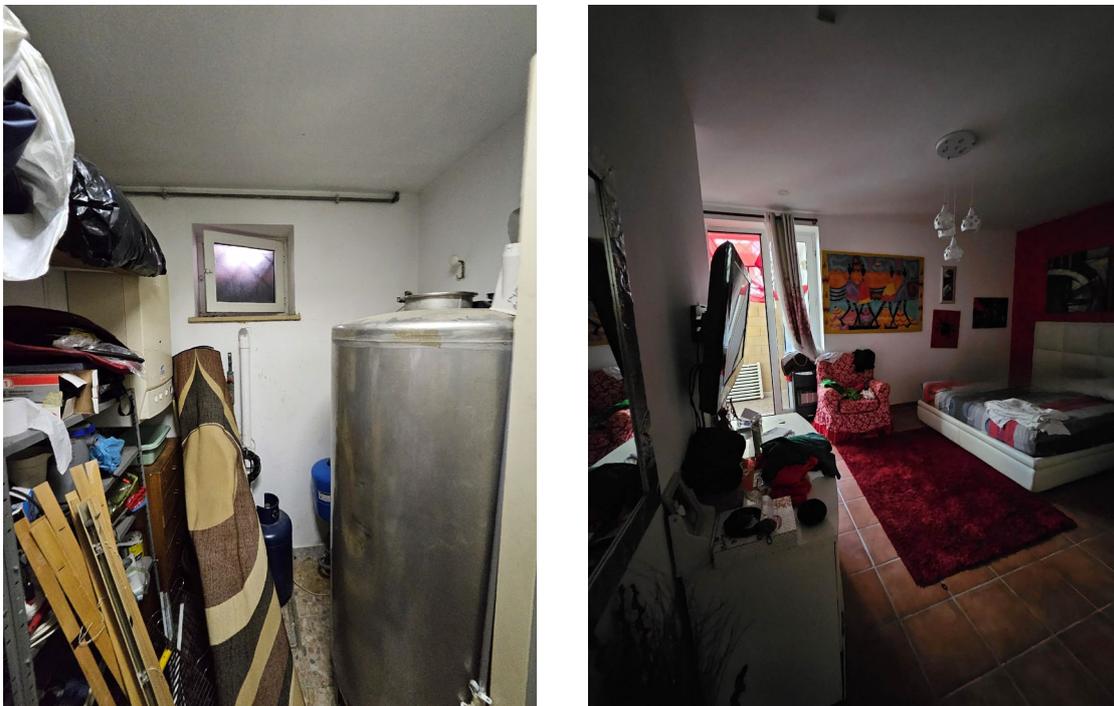


FOTO - ABITAZIONE sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17- **Fg. 23 p.lla 251 Sub39**



Vista patio interno con le scale di discesa al piano seminterrato



Vista locale riserva idrica e camera da letto, piano seminterrato



FOTO - ABITAZIONE sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17- **Fg. 23 p.lla 251 Sub39**



Vista bagno e seconda camera da letto al piano seminterrato



FOTO - ABITAZIONE sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17- **Fg. 23 p.la 251 Sub39**

Opere illegittime realizzate sul terrazzo di copertura.



Vista della scala di salita al terrazzo dove sono state realizzate le opere illegittime



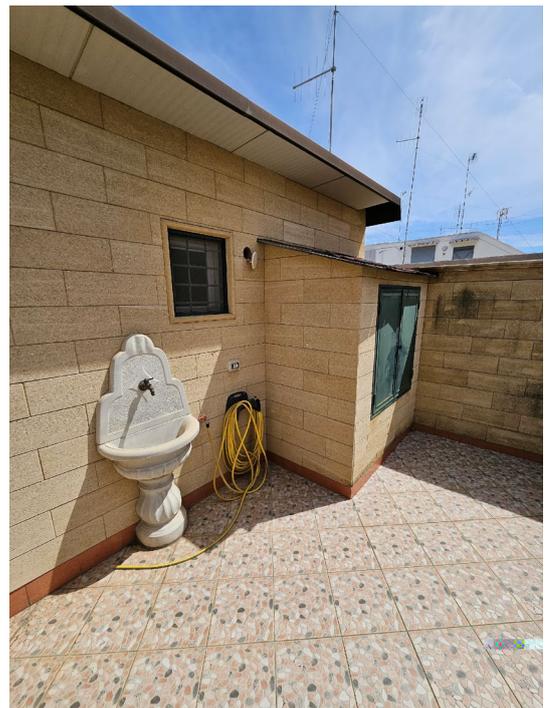
Vista del cucinino sul terrazzo- opera illegittima



FOTO - ABITAZIONE sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17- **Fg. 23 p.lla 251 Sub39**
Opere illegittime realizzate sul terrazzo di copertura.



Vista del disimpegno e camera da letto sul terrazzo-opere illegittime



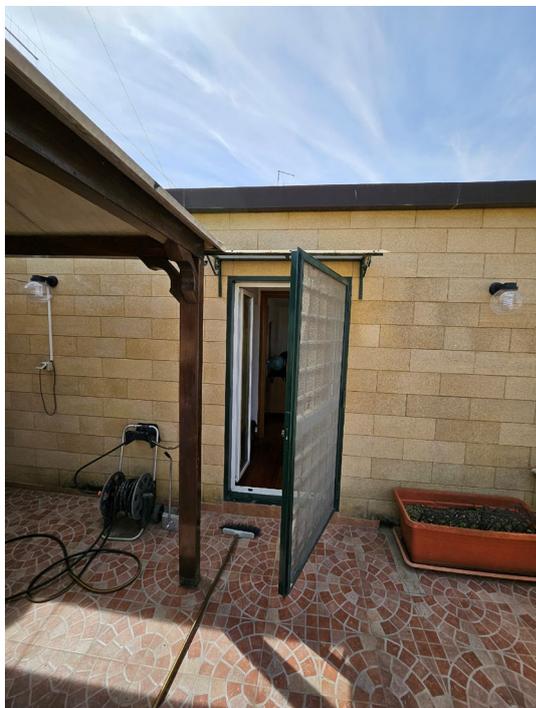
Vista del terrazzo in affaccio alla Via San Procopio con parete e locale tecnico-opere illegittime



FOTO - ABITAZIONE sita in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17- **Fg. 23 p.lla 251 Sub39**
Opere illegittime realizzate sul terrazzo di copertura.



Vista del terrazzo in affaccio alla Via Lugano con gazebo, barbecue e pareti - opere illegittime



Vista del gazebo in legno ancorato a pavimento e copertura in pannelli coibentati e lamiera-opera illegittima

* * * *



6) FORMAZIONE SCHEMATICA DEI LOTTI

LOTTO n. 01

ABITAZIONE in CARBONARA

Per la piena proprietà 1000/1000 in capo alla [REDACTED], del seguente immobile e diritto reale:

- 2) Immobile residenziale sito in Carbonara di Bari alla Via San Procopio n.15-17, identificato in Catasto Fabbricati al **Fg. 23 p.lla 251 sub 3**, Piani T-S1, Zona Censuaria 3, Classe 4, Categoria A/3, Vani 6,5 e Rendita Catastale € 805,67.

Pertanto, il Valore Finale di vendita è di **€ 160.000,00 (Eurocentosessantamila/00)**

* * * *

7) FORMALITA' DA CANCELLARE

Sulla scorta dei dati rivenienti dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e, di quanto visionato dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, risulta che vi sono le seguenti formalità delle quali dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

- trascrizione Pubblico Ufficiale UNEP presso c/o Corte di Appello di Bari Rep. 2222 del 17.03.2023 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Bari.

* * * *



8) CONCLUSIONI

Con ciò, nella convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto al proprio incarico, nel ritenersi a disposizione per eventuali chiarimenti, il sottoscritto deposita nel Fascicolo telematico, la presente Relazione di Consulenza composta da **n. 29 pagine** in un originale, con invio copia cartacea alla [REDACTED] [REDACTED] mediante raccomandata a/r e invio copia di cortesia al **custode** [REDACTED] completa dei seguenti allegati:

- ✓ Raccomandata invio copia Relazione con allegati.
- ✓ Accesso agli atti al Catasto, con estrazione copia Visura e Planimetria catastale.
- ✓ Accesso agli Atti al Comune di Bari, con estrazione copia DIA.
- ✓ Accesso agli Atti al Comune di Brindisi, con estrazione copia certificato di residenza.
- ✓ Accesso agli Atti all'Uff. Pubblicità Immobiliare di Bari, con estrazione copia Ispezione Ipocatastale.
- ✓ Relazione Oscurata.
- ✓ Fascicoletto formazione LOTTO n.01.
- ✓ Piante redatte dal c.t.u.
- ✓ Onorario parcella c.t.u.

Bari li, 26.01.2024

il consulente d'ufficio
Arch. Pasquale ABRIOLO

A circular blue ink stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI' is positioned above a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'Arch. ABRIOLO PASQUALE' and the number 'N. 1565'.

