

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Es. n° 294/2023 nei confronti di:

Ill.mo Sig. Presidente GE Dott. Antonio Ruffino

LOTTO UNICO

Relazione dell'Esperto



Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.

Unità immobiliare sita in Carbonara (Ba) alla via Pollaioli civico 1/A.

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Premessa generale	pag. 4
PREMESSA	5
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° CO. C.P.C.	7
GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	8
GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	10
LOTTO UNICO	13
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	13
1.1. DATI CATASTALI	13
1.2 CONFINI	14
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO UNICO	15
2.1. DESCRIZIONE	15
2.2. OPZIONE I.V.A.	22
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	22
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	22
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	28
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	28
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	29
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	29
7. 1 STORIA CATASTALE	29
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	35
7.2.1. PREMESSA	35
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	36
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	42



8. CONSISTENZA	43
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	43
9.1 CRITERIO DI STIMA	43
9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	44
9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO	48
9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	49
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	50
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	50
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	50
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO	51
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	55
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	56
ELENCO ALLEGATI	56



PREMESSA GENERALE

L'atto di pignoramento afferisce ad un bene immobile che descrive nel seguente modo: -omissis-

“gli immobili, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori, di esclusiva proprietà dei Sig.ri

e sig.ra

per la quota di ciascuno in comunione e riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al

-fogl. 23 part. 3734 sub 3 Categoria A/3 (già particella 3735 subalterno 2)

-fogl. 23 part. 3734 sub 6 Categoria F/5 (già particella 3735 subalterno 5);” - omissis -.

Il precisato immobile è rappresentato da due unità censuaria che costituiscono per loro natura un unico cespite oggetto di valutazione, con destinazione d'uso per la residenza e forma un **LOTTO UNICO**.



PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale il dì quattro del mese di agosto del 2023 l'Avv. Antonio Schiavone con domicilio presso lo studio dell'Avv. Luca Troisi, Via De Rossi 57 Bari, nella qualità di procuratore e difensore della Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (Tv.), rappresentata da Intrum Italy S.p.a. con sede in Milano ai Bastioni di Porta Nuova n. 19, richiedeva a V.S. Ill.ma di voler disporre la vendita del bene immobile pignorato in data 30 giugno 2023 (*atto giudiziario - verbale di pignoramento di immobile rep. 5873 Ufficiale Giudiziario UNEP della Corte di Appello di Bari - trascrizione 34146 r.g. / 28970 r.p. del dì 1 agosto 2023*) in danno di

In esito alla sopra richiamata istanza V.S. Ill.ma emetteva in data 16 novembre 2023 il Decreto ex art. 559-569 C.P.C e fissava l'udienza per la vendita il dì 27 marzo 2024, nominando quale Esperto Stimatore il sottoscritto Ing. Luigi Cea, disponendo il conferimento dell'incarico e la modalità telematica per il giuramento di rito (notifica a mezzo di p.e.c. della Cancelleria del 24 novembre 2023).

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente e nel termine ordinati l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

Le operazioni di rilievo dello stato dei luoghi del bene staggito avvenivano in data 29 gennaio 2024, come da verbale che si allega.

Inoltre l'Esperto effettuava l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ed effettuava altri accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari (Agentrate) e presso l'Archivio Notarile.

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Allega alla presente l'**elaborato fotografico dello stato dei luoghi** (tot. nn° 24 fotografie), unitamente agli **elaborati grafici** (nn° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7).

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



**CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA
C.P.C.**

L'esperto precisa quanto segue:

a) il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile rilasciato in data 2 agosto 2023 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco con sede in Perugia;

b) la certificazione afferente all'unità immobiliare pignorata risale sino all'atto di acquisto ante ventennio, rogato con atto notarile pubblico dal Notaio Macchia di Bari del 30 novembre 1939, registrato presso l'Ufficio del Registro di Bari il 9 dicembre 1939 al n. 1892;

c) la certificazione ipotecaria contiene i dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento;

d) il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione.

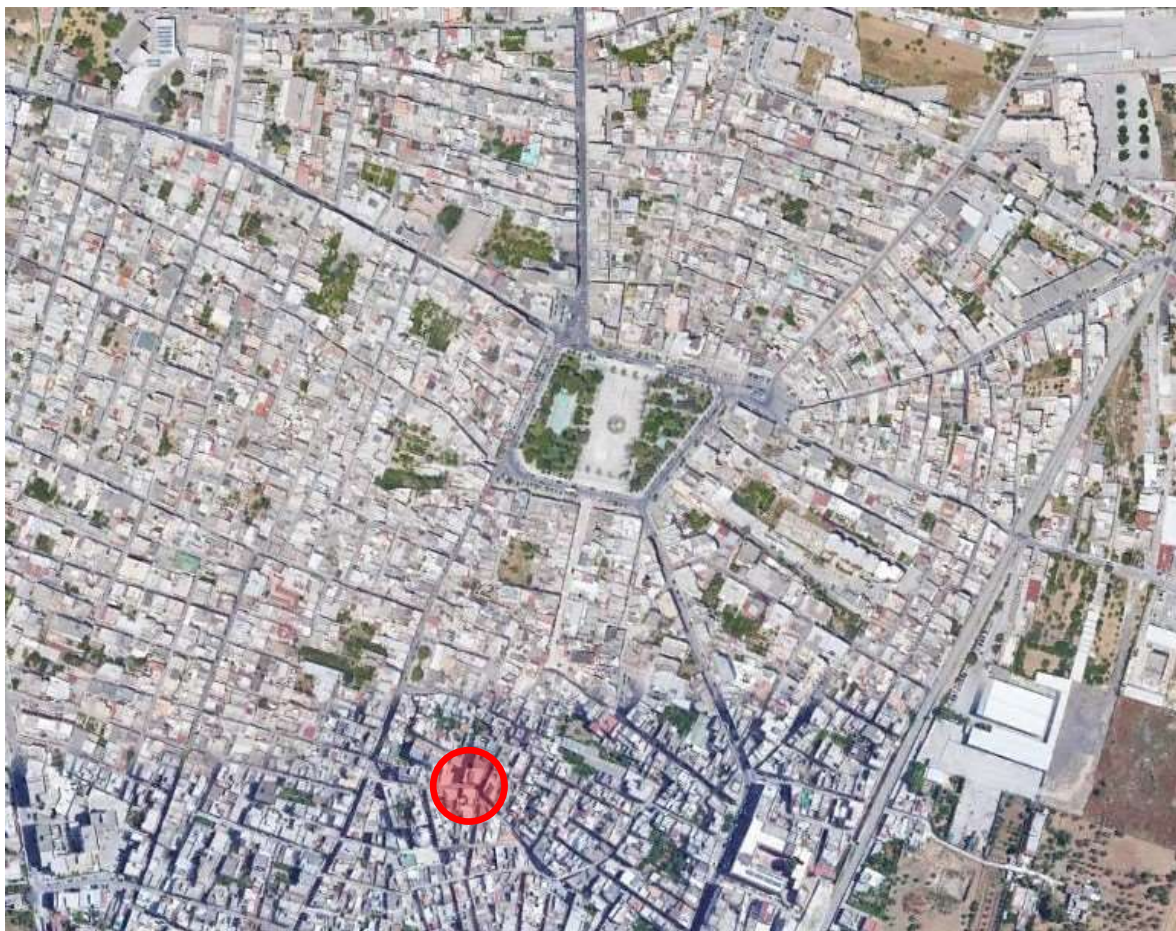
- 1) estratto del foglio di mappa n° 23 di Carbonara (Ba) p.lla 3734;
- 2) planimetria di accatastamento u.i. fg 23 Carbonara (Ba) p.lla 3734 sub 3 e p.lla 3734 sub 6;
- 3) visure storiche del cespite staggito effettuate on line presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.
- 4) elenco ventennale delle visure ipocatastali, esteso fino all'attualità sia per il cespite indicato nell'atto di pignoramento e sia per nominativo dell'esecutata.
- 5) certificato di stato civile-matrimonio degli esecutati;
- 6) certificato di residenza storico degli esecutati.



GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI **E SULLA LOCALIZZAZIONE DEI BENI STAGGITI.**

Carbonara è la frazione della città di Bari che per i profili urbani non ha più soluzioni di continuità con la Città a seguito dell'ampia urbanizzazione che si è formata in maniera nastriforme lungo le tre principali strade di collegamento tra la frazione e la Città, precisamente lungo la via A. De Gasperi, la via G. Petroni e la via Fanelli.

Il bene staggito è parte del centro di Carbonara ed è posizionato sul perimetro della corona residenziale urbana ad elevata densità territoriale che si è formata nei secoli intorno alla Piazza Umberto I° e da cui dista circa m 350.



Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.



Il comprensorio urbano è caratterizzato da un reticolo viario piuttosto contenuto nella larghezza, trattandosi di un impianto urbano molto antico e comunque la zona è dotata di urbanizzazioni e servizi di vicinato per cui la residenza non è colta da svantaggi che possano incidere negativamente sulla qualità della vita.

Il bene staggito fa parte di un edificio residenziale con due piani fuori terra - compreso il piano terra - e impegna totalmente il primo piano ed il lastrico solare.



**GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO
PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEI BENI ESPROPRIATI.**

Quanto viene di seguito chiarito è riportato soltanto al fine di evitare una ridondanza nel paragrafo che afferisce alla determinazione del valore di mercato del lotto in vendita.

CONSISTENZA

Nel caso di stima comparativa di un bene immobile si considera ai fini valutativi la superficie commerciale.

¹La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che, entrambe, entrano nella superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili superficiali.

I rapporti mercantili o correttivi di omogeneizzazione sono già ben definiti nell'all. C del DPR 23 marzo 1998 n° 138, spiegati peraltro anche nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dal servizio OMI dell'Agenzia Delle Entrate.

In via semplificata si accerta quanto segue.

La detta superficie commerciale è costituita dalla superficie lorda totale coperta dell'unità immobiliare in esame intesa convenzionalmente comprensiva anche della superficie occupata dalle tramezzature, dai pilastri e dalle murature di tompagno unitamente alle pertinenze, quest'ultime

¹ Definizione estratta dalle “ *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* “ (prodotte da ABI, ASOVIB, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, Consiglio Nazionale degli Agronomi e degli Agrotecnici Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati).



ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione.

Laddove l'unità confina con altre unità immobiliari ed è separata da murature divisionali comuni, si terrà in conto di quella superficie pari alla striscia coperta dalla metà dello spessore delle murature e comunque non maggiore di cm 25.

Nel caso di stima analitica (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) si considera ai fini reddituali la superficie totale netta fruibile coperta e scoperta.

Per quel che riguarda il suolo si prenderà in considerazione la superficie lorda.

Procedimento di stima adottati

Sono due: procedimento comparativo e procedimento analitico.

Il procedimento classico utilizzato più frequentemente è quello **comparativo**, [*valutazione orientata al mercato, corrispondente al metodo di confronto di mercato (market comparison approach)*] che, nel rispetto assoluto del principio dell'ordinarietà, si fonda sulla identificazione del più probabile prezzo unitario di superficie del bene in esame attraverso l'esplorazione del mercato dei valori immobiliari (*già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall'Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici residenziali con caratteristiche similari a quelle della zona in esame o localizzate anche in aree contermini, da mediatori immobiliari questi ultimi analogamente molto attendibili, ancorché non titolari di fonti ufficiali di banche dati, dalla pubblicità legale - sito del Tribunale di Bari, dall'Agenzia delle Entrate e comunque temporalmente riferite al momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame*).



Il giudizio di valore è determinato applicando alla superficie commerciale dell'unità oggetto di stima il prezzo individuato nell'intervallo costituito dai prezzi noti dei beni più simili a quello da valutare.

L'altra procedimento di stima è quello analitico (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) ed è rappresentato dalla capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero è la capacità di generare benefici monetari nonché la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

Il fondamento su cui si basa la stima analitica per **capitalizzazione dei redditi** *"risiede nell'ipotesi che, in un mercato concorrenziale, i beni immobiliari produttivi di reddito valgono per quanto rendono, ossia che il prezzo rispecchi la produttività netta dell'immobile e, precisamente, equivalga al valore di capitalizzazione, ad un appropriato saggio, dei redditi futuri dispiegati dal bene oggetto di stima"*.

Da questo discende che il reddito diviene un flusso di cassa ed è trasformabile in capitale mediante l'accumulo delle entrate future.

L'accumulo determina un valore che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

A monte è necessaria la rilevazione dei canoni unitari di locazione, quindi la determinazione del reddito netto da cui discende la determinazione del valore del bene, capitalizzando il detto reddito netto all'adeguato tasso di capitalizzazione.



LOTTO UNICO

**Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel
Comune di Bari frazione di Carbonara alla via
Pollaioli civico 1/A.**

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO

E' una unità immobiliare destinata alla residenza sita al primo piano di un edificio residenziale posto nell'angolo formato dall'incrocio tra la via Pollaioli a est e la via Delle Lame a nord in Carbonara ed è parte integrante dell'isolato urbano delineato dalle dette vie e da via Manzoni a sud e via Ugo Foscolo a ovest.

L'accesso avviene dal portone contrassegnato dal civico 1/A di via Pollaioli.

1.1 Dati Catastali.

L'immobile è identificato in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Bari-Sez. Carbonara, come di seguito:

Intestazione:

-

Diritto di proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

-

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

E' identificato come segue:

**Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu**



1) Catasto Fabbricati di Bari-Sez. Carbonara

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
23 / CA	3734	3	3		A/3	3	3,5 vani	Totale: 70 m ² Tot. escluse aree scoperte 69 m ²	€ 370,56

VIA Pollaioli n. 1 A Piano 1

2) Catasto Fabbricati di Bari-Sez. Carbonara

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
23 / CA	3734	6			F/5		58 m ²		

VIA Pollaioli n. 1 A Piano 2

Le due unità immobiliari costituiscono un unico bene immobile che

non è divisibile.

1.2 Confini.

L'immobile identificato nei Servizi Catastali come sopra, fg 23 di Carbonara (Ba) p.lla n° 3734 sub 3 e sub 6 confina come segue:

PIANO TERRA

a nord con proprietà di

a est con via Pollaioli;

a ovest con cortile scoperto comune;

a sud con proprietà di



PIANO PRIMO

a nord con via Delle Lame;

a est con via Pollaioli;

a ovest con cortile scoperto comune;

a sud con proprietà di

LASTRICO SOLARE

a nord con via Delle Lame;

a est con via Pollaioli;

a ovest con cortile scoperto comune;

a sud con proprietà di

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO

UNICO *(All. n° 1 - fotografie - nn° 7 elaborati grafici)*

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nell'apposito paragrafo della parte iniziale (pagg. 8-9) costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte di una zona del territorio comunale barese, più precisamente del territorio della frazione di Carbonara di Bari, costituente la parte perimetrale del nucleo centrale urbano



su cui si è esteso il tessuto urbano della frazione stessa in forma quasi concentrica.

La zona si è consolidata nel tempo ed è pertanto completa nelle urbanizzazioni primarie e secondarie, è altresì ben servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente ad alcuni servizi di tipo terziario-direzionali.

L'edificio in cui è ubicato il bene staggito è un fabbricato residenziale esistente già negli anni del secolo passato, successivamente ampliato nella seconda metà degli anni 50' del precisato secolo con la realizzazione di un primo piano ed in cui è localizzato il bene staggito.

Il lotto su cui insiste l'edificio è un quadrilatero che è delimitato a nord-est dalla via Delle Lame e a sud-est dalla via Pollaioli; in questo ambito è sito il sedime dell'edificio di che trattasi, che, nella parte interna, prospetta su un'area scoperta comune del lotto e verso un secondo corpo di fabbrica facente parte del lotto stesso (All. n° 1, foto nn° 1 - 2 - 3 - 4 - 5).

Si accede dalla via Pollaioli - civico 1A - attraverso un portoncino (All. n° 1, foto n° 2) che è posto rialzato su un una rampa di due alzate e che immette al vano scala esclusivo dell'immobile che si descrive, conformato da una rampa di 19 gradini.

Il vano scala si delinea interamente lungo il confine sud-ovest.

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 7,93**.

Quindi si arriva al pianerottolo di arrivo che distribuisce al primo piano (All. n° 1, foto nn° 6-7), alla quota di calpestio pari a m 4,75 rispetto a quella della sede stradale, definita quota di riferimento zero.

A destra di chi arriva sul pianerottolo vi è un portoncino in legno a due ante, per cui, attraverso, si accede ad un lungo corridoio (m 5,24) largo in



media m 1,05 che distribuisce frontalmente e a destra di chi entra alla zona giorno e a sinistra alla zona notte (All. n° 1, foto nn° 8 - 9- 10).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 5,70**.

Frontalmente a chi entra vi è una prima camera di superficie quasi quadrata, pari a **mq 15,60** (All. n° 1, foto n° 11) che prospetta sulla via Delle Lame a nord-est con un finestrone a due ante, che immette ad un balcone.

Quest'ultimo ha forma rettangolare e superficie utile netta fruibile pari a **mq 1,79**.

Tornando nel corridoio, a destra il vano si allarga fino a m 1,05 ed immette ad una seconda camera, al bagno ed al vano veranda.

La seconda camera (All. n° 1, foto n° 12) ha una forma geometrica assimilabile al trapezio rettangolo in quanto la muratura di compagno è disallineata rispetto a quella della camera 1, secondo una linea obliqua.

Il vano prospetta a nord sulla via Delle Lame con una finestra a due ante.

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 11,25**.

Il vano bagno (All. n° 1, foto n° 13) ha un calpestio rialzato di cm 13 rispetto alla quota di calpestio dell'appartamento ed è un ambiente rettangolare, con superficie utile netta pari a **mq 2,80**.

Prospetta a nord-ovest sul cortile interno del lotto.

In contiguità al bagno vi è un balcone di forma rettangolare che è stato trasformato in vano-veranda, di superficie utile netta fruibile pari a **mq 4,90** (All. n° 1, foto n° 14 - 15), che prospetta su aree scoperte del lotto pertinenziale e verso il lotto confinante a nord-ovest.

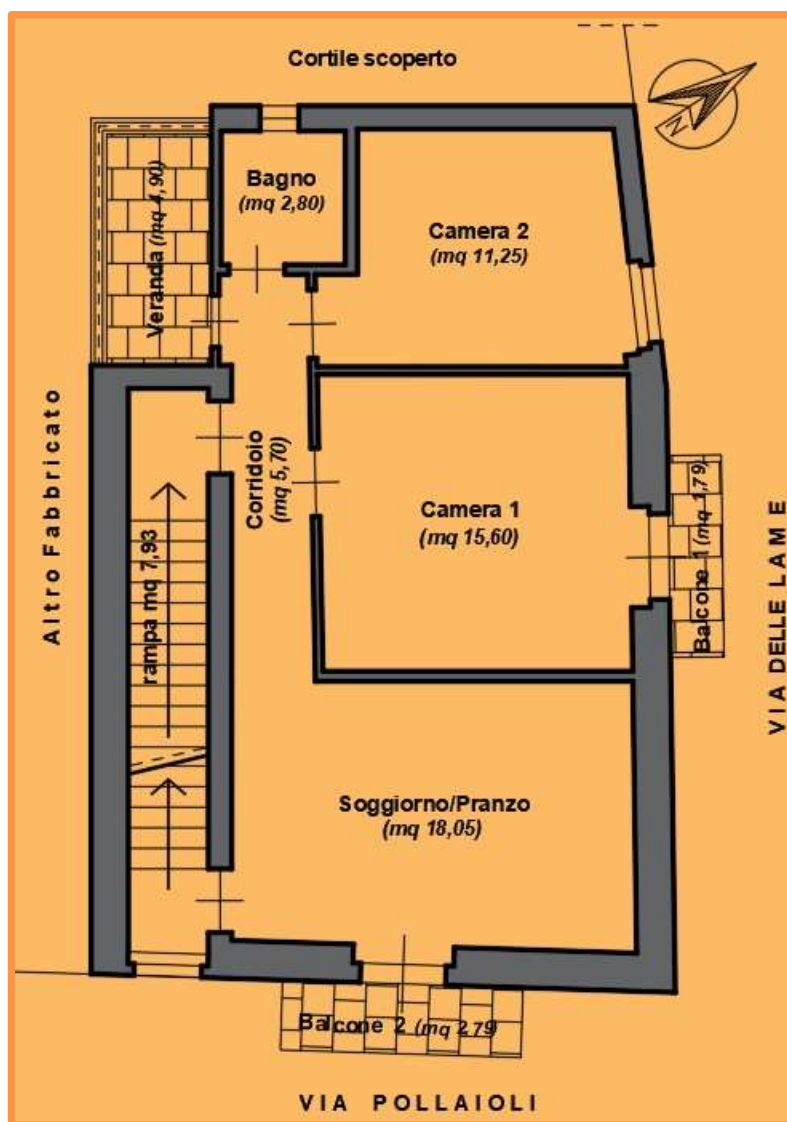
Infine tornando nel corridoio, a destra di chi vi entra dal pianerottolo, si ha l'accesso al vano soggiorno pranzo.



La forma in pianta è quadrilatera ed è delimitata a nord dalla muratura di tomagno che è rivolta sulla via Delle Lame e a est dalla muratura di tomagno che è rivolta sulla via Pollaioli, secondo l'allineamento delle due vie che si incrociano (All. n° 1, foto nn° 16 - 17).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 18,05**.

Il vano si affaccia sulla via Pollaioli tramite un finestrone a due ante che immette ad un balcone rettangolare, di superficie utile netta fruibile pari a **mq 2,78** (All. n° 1, foto n° 18).



Planimetria. Pianta del piano primo

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



L'altezza utile netta dei vani è pari a m 3,45; l'altezza utile netta del vano bagno è pari a m 3,32 in quanto il calpestio è sopraelevato e l'altezza utile netta della veranda è pari a m 2,45.

La superficie totale lorda coperta dell'immobile a piano primo, comprensiva del vano scala è pari a **mq 81,60**.

La superficie totale utile netta fruibile coperta è pari a **mq 66,23**.

La superficie totale utile netta fruibile coperta esclusa la veranda è pari a **mq 61,33**.

I balconi hanno superficie complessiva pari a **mq 4,58**.

La veranda ha superficie pari a **mq 4,90**.

Dal vano soggiorno pranzo si accede alla scala che immette al lastrico solare attraverso una porta ad un'anta vetrata, posizionata nello spigolo tra la muratura di compagno sud-est e la muratura di spina (All. n° 1, foto n° 19).

Si accede prima ad un disimpegno illuminato da un finestrino che prospetta sulla via Pollaioli e quindi si sale per l'unica rampa e per diciotto scalini che in proiezione verticale sono sovrastanti la rampa di accesso al primo piano (All. n° 1, foto nn° 20 - 21).

La rampa è coperta e la copertura nella parte terminale fuoriesce dal lastrico solare con un torrino (All. n° 1, foto nn° 22-23-24).

La quota del calpestio del lastrico è pari a m 8,55 rispetto alla quota zero stradale di via Pollaioli.

Il lastrico solare ha una superficie totale lorda comprensiva degli spessori dei parapetti pari a **mq 69,00**.

Le caratteristiche principali sono le seguente.

L'edificio in cui è sito l'immobile ha una struttura portante in muratura mista a orizzontamenti e solette in conglomerato cementizio armato; le



murature di tompagno sono in muratura e in parte a cassetta di spessore pari a cm 50/30 le prime e pari a cm 30 le seconde, non è stato possibile accertare il tipo di materiale e la presenza dell'isolamento termico; i tramezzi sono presumibilmente in muratura di mattoni e tufelle (al suono derivante dalla percussione con la mano) di spessore complessivo pari a cm 10.

In generale, a vista, l'immobile è in discrete condizioni strutturali, stante la presenza di un quadro fessurativo - per quel che è stato possibile vedere e accertare - nella porzione di spigolo nord-ovest rivolta verso il cortile interno.

Nella stessa zona, che afferisce alla camera n° 2, l'intradosso del solaio nello spigolo a sinistra della finestra, presenta una macchia di umidità.

L'intradosso del solaio della camera n° 1 e del soggiorno-pranzo è interessato da formazioni di muffe per condensa (*difetto di aerazione e ponti termici*) che segnano l'impronta dei travetti sull'intonaco.

Per il resto le condizioni di manutenzione generali sono buone.

Le rifiniture sono le seguenti.

Al livello di piano primo la pavimentazione è uniforme ed è costituita da piastrelle di gres tipo monocottura quadrate di lato pari a cm 45 e di colore grigio chiaro con venature più oscure.

Il battiscopa è conformato da listelli chiari di gres tipo monocottura e di altezza è pari a cm 8.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore celeste, rettangolari e di lati pari a cm 25 x 40.

Le pareti sono rivestite con eguali piastrelle di gres ceramico, di colore celeste fino all'altezza di cm 80 e di colore chiaro per la restante altezza, fino a m 2,50.



La porta di accesso è di tipo scorrevole ed i sanitari sono completi e sono il lavabo, il bidet, la tazza a sedere ed il piatto doccia.

I precisati sanitari sono in buone condizioni; la rubinetteria è funzionante. Tutti i complementi sono di buona marca.

Le porte interne sono in prevalenza di tipo scorrevoli nella muratura ad eccezione del portoncino a due ante che separa dal pianerottolo di arrivo e della porta a vetri (nel soggiorno) che separa dalla rampa dal disimpegno di accesso alla rampa di salita al lastrico solare.

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista; non è stato possibile visionare il quadro elettrico ed il contatore è posizionato a piano terra in alto a destra di chi entra nell'unità.

Vi è l'impianto videocitofonico.

Vi è l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori di ghisa e termoarredo nel bagno, la caldaia per la produzione di acqua calda è sita nella veranda ed è di marca Thermafost F 25 E, anno 2015, alimentata a gas naturale.

La distribuzione del gas, per quanto è stato possibile visionare, si ferma nel vano veranda.

Mancano le certificazioni di legge afferenti gli impianti.

Le aperture delle finestre e finestroni sono delineate da infissi-telai in legno piuttosto datati e con ferramenta d'uso funzionante; in discrete condizioni d'uso.

Le aperture sono complete di tapparelle in pvc di colore marrone chiaro.

I balconi sono delimitati da ringhiere in ferro con corrimano.



La veranda è costituita da un parapetto in muratura di spessore pari a cm 20 ed alto metri uno con soprastante infissi ad ante scorrevoli in orizzontale in anticorodal e vetri a camera, di spessore paria cm 4, oltre alla zanzariera.

Le murature dei parapetti all'interno sono rivestite da piastrelle quadrate di lato pari a cm 20 che simulano il rivestimento con piastrelle quadrate di lati pari a cm 10.

Lo stesso rivestimento è presente sulla muratura, fino all'altezza di m 2,00.

L'accesso al lastrico solare ha mantenuto le caratteristiche di rifinitura del momento in cui venne realizzato la parte di edificio di che trattasi.

Il lastrico solare è stato pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro rettangolari di lati pari a cm 20 x cm 40.

Il battiscopa è dello stesso materiale ed è alto cm 8.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile già oggetto di precedente compravendite.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione è una sopraelevazione ed è stata realizzata nella seconda metà del secolo passato tra il 1956 ed il 1957 (anno del collaudo) così come l'ultimazione dei lavori, ancorchè non nota.

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

E' stata eseguita una puntuale ricerca presso il Comune di Bari, per quel che è stato possibile consultare dagli archivi cartacei delle pratiche edilizie e delle pratiche afferenti il condono edilizio.

L'unità staggita è la sopraelevazione di una casa per civile abitazione già di proprietà di



, per cui alla suddetta venne rilasciata la Licenza di Costruzione n° 1174 in data 15 dicembre 1955.

Non sono presenti altri titoli edilizi inerenti l'immobile di che trattasi.

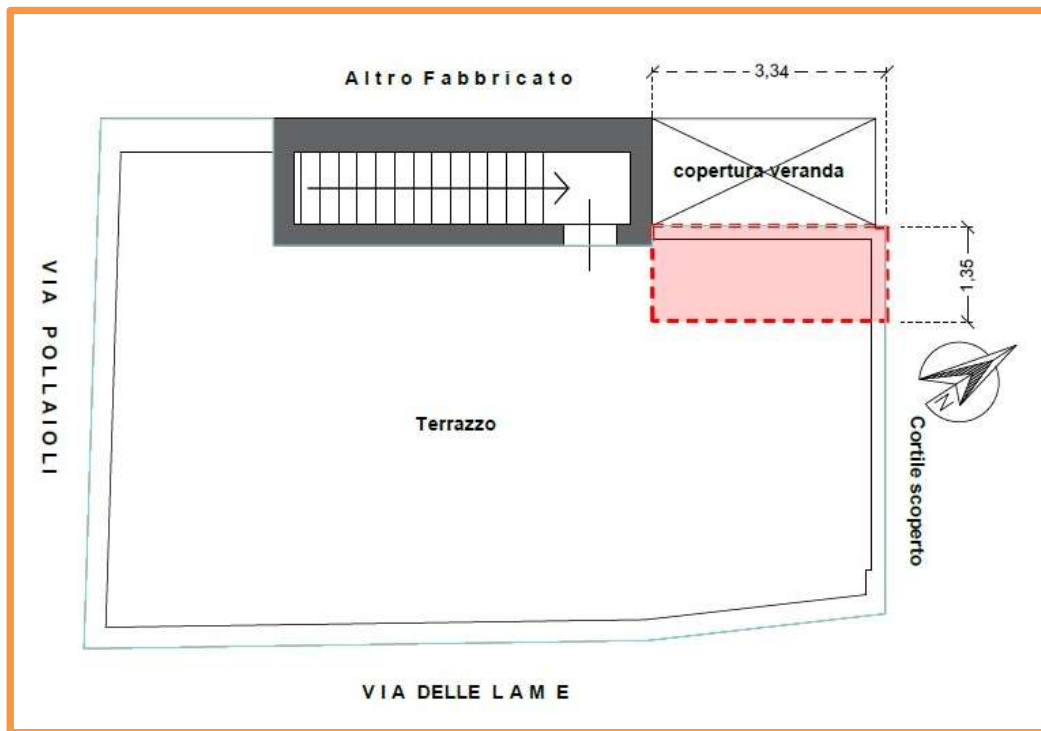
L'abitabilità è stata rilasciata il 23 dicembre 1957, prot. n° 71045 - I - VI da parte del Commissario Straordinario.

L'immobile rilevato **non è conforme** a quello autorizzato e le modifiche, piuttosto rilevanti, sono le seguenti.

- 1) diversa distribuzione interna con spostamento delle tramezzature;
- 2) ampliamento della superficie utile nella zona sud-ovest e realizzazione della veranda e del bagno e di parte del corridoio;
- 3) ampliamento del lastrico solare, la superficie coincide con quella della sottostante superficie utile nella zona sud-ovest per la realizzazione dell'ampliamento del bagno;
- 4) realizzazione del balcone d'affaccio sulla via Delle Lame.



L'immagine sopra riportata rappresenta la planimetria del primo piano del bene staggito e mostra altresì la superficie in ampliamento realizzata abusivamente nel riquadro tratteggiato e campito in rosso.



L'immagine rappresenta la planimetria del lastrico solare del bene staggito e mostra altresì la superficie in ampliamento realizzata abusivamente derivante dalla copertura del sottostante primo piano, nel riquadro tratteggiato e campito in rosso.

La copertura della veranda ha il piano di estradosso sottoposto a quello del lastrico e costituisce struttura a se stante.

Il condono edilizio ex art. 40 VI co. l. 47/1985 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario **non** potrebbe sanare ex se le precisate opere mediante istanza di condono ex L. 326/2003 (come da art. 40 VI° co. della L. 47/85), risultando -dall'esame degli atti- che le ragioni di credito per cui si procede sono di data successiva all'entrata in vigore della l. 326/2003.



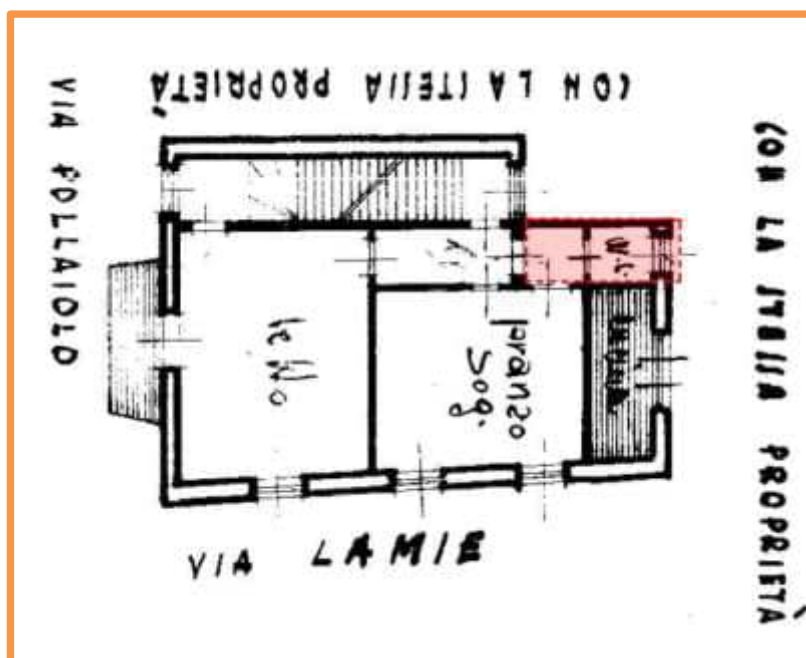
Si tratta di variazioni semplici e di variazioni essenziali che peraltro non possono essere sanate come da DPR 380/01 per violazione di norme sulle distanze (rispetto al confine sud e per eccesso di volumetria) per cui è necessario distinguere, ai fini sanzionatori, due fattispecie.

A) Le modifiche interne correlate allo spostamento dei tramezzi e quella esterna afferente la realizzazione del balcone prospiciente la via Delle Lame sono opere sanabili con una C.I.L.A. cd. “postuma” e con il pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria da versare al Comune di Bari, pari a € 300,00.

B) La parte edificata in ampliamento e la veranda sono opere non sanabili e costituiscono variazioni essenziali, pertanto eseguite in parziale difformità rispetto alla *licenza edilizia* e vanno demolite.

E' necessaria, inoltre, ai fini dell'accertamento dell'epoca dell'abuso sub lett. B), un'ulteriore precisazione.

L'ampliamento configurato strutturalmente e che afferisce la zona “bagno” compare già nella planimetria di accatastamento risalente al 1961.



L'immagine sopra riportata rappresenta la planimetria del primo piano del bene staggito stralciata dalla planimetria di accatastamento e mostra altresì la sussistenza della superficie in ampliamento - realizzata abusivamente - nel riquadro tratteggiato e campito in rosso, sopra riportato.

Pertanto la difformità costituita dall'ampliamento è presente già nel **1961** -per tabulas - per cui è possibile dedurre che risale al periodo della costruzione della sopraelevazione, compreso tra il 1955 (data di rilascio della licenza edilizia) ed il 1957 (data del rilascio della licenza di abitabilità).

La veranda è invece una difformità realizzata dopo l'anno 2005 e cioè dopo l'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati.

Su tale stato di fatto il D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, laddove non applicabile l'art. 36 (come per il caso di specie) impone la demolizione purchè non crei pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Anche in questo caso è necessario distinguere per quanto segue.

1) la veranda è una struttura in componenti prefabbricati in anticorodal e vetri con copertura autonoma, montata sul parapetto del balcone² in affaccio verso il cortile interno e la proprietà confinante, pertanto è facilmente smontabile ed asportabile, **per cui è di facile demolizione.**

2) La demolizione delle parti strutturali murarie che costituiscono l'ampliamento del corridoio e del bagno dell'appartamento di primo piano comporta invece il pregiudizio della parte eseguita in conformità, anche ai fini delle verifiche del rispetto della normativa per le costruzioni in zone sismiche.

L'esecuzione di opere strutturali per assicurare la stabilità della parte costruita in conformità inciderebbe altresì sulla proprietà sottostante, di terzi non esecutati, con danno per tale proprietà.

² Il cd. balcone è la copertura della sottostante proprietà di terzi non facenti parte della procedura esecutiva.



Pertanto in alternativa alla demolizione, si applicherà il prescritto di cui all'art. 34 del DPR 380/01 consistente nella corresponsione della sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, sulla base di quanto andrà a stabilire il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La demolizione dovrà essere preceduta da una S.C.I.A. con l'asseverazione - in particolare - afferente il rispetto della normativa sismica, da presentare al Comune di Bari, con il costo del diritto di segreteria pari a € **300,00**.

La sanzione di cui sopra, valutata all'attualità, è preceduta dai seguenti dati:

-superficie in ampliamento non demolibile; **mq 4,51 sia al primo piano e sia per il lastrico solare; volume, mc 15,18.**

-superficie a cui applicare la sanzione, **mq 4,44**;

-costo di produzione, rivalutato, pari a **€ 1.727,65**

Il costo della demolizione della veranda è pari, a corpo, a € **1.500,00**.

La sanzione pari al doppio del costo di produzione, prevedibile³ in questa sede, stabilita in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, è assunta pari a € **15.341,53** (aggiornando il costo di produzione applicabile agli immobili costruiti in epoca antecedente al 1975).

Costo di riaccatastamento dell'immobile, € **500,00**.

³ L'art. 34 del DPR 380/01 e ss.mm-ii. prescrive che *il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.*



Si aggiunga l'onorario del professionista incaricato, costo ritenuto pari a **€ 2.500,00**.

RIEPILOGO COSTI

1) demolizione della veranda;	€ 1.500,00
2) sanzione per la C.I.L.A.;	€ 1.000,00
3) sanzione, presunta, pari al doppio del costo di produzione;	€ 15.341,53
4) riaccatastamento dell'immobile,	€ 500,00
5) diritti di segreteria;	€ 600,00
6) oneri professionali;	€ 2.000,00

Sommano € 20.941,53

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO UNICO.

5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono: -omissis- "*gli immobili, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori, di esclusiva proprietà dei Sig.ri*

e sig.ra

per la

quota di ciascuno in comunione e riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al

-fogl. 23 part. 3734 sub 3 Categoria A/3 (già particella 3735 subalterno 2)

-fogl. 23 part. 3734 sub 6 Categoria F/5 (già particella 3735 subalterno 5);" -

omissis -.

Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali.

Le due unità censuarie sono in diritto di proprietà esclusiva degli esecutati ed in comunione; tali unità costituiscono un unico bene immobile.

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Il bene immobile è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali di Bari- Carbonara così come di seguito:

Intestazione:

E' identificato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
23 / CA	3734	3	3		A/3	3	3,5 vani	Totale: 70 m ² Tot. escluse aree scoperte 69 m ²	€ 370,56
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
23 / CA	3734	6			F/5		58 m ²		

6) Certificazione A.P.E.

L'immobile non è dotato di certificazione A.P.E. e pertanto l'Esperto ha provveduto alla redazione della certificazione, sottoscritta dal Geom. Alessandro Manzo, come da allegato alla presente n° 7200624000474089 con validità fino al di 7 febbraio 2034.

La classe energetica che deriva dalla verifica di prestazione energetica dell'unità è risultata essere la classe " G ".

7) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

7.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO UNICO è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali - Catasto Urbano di Bari Sez. Carbonara fg di mappa n° 23 di Bari-Carbonara p.lla 3734 sub 3 e p.lla 3734 sub 6, unità censuarie intestate a



Segue la vicenda storica catastale.

CARBONARA (BA) fg di mappa n° 23 p.lla 3734 sub 3

**Intestazione proprietà a partire dall'impianto al 30 novembre 1939
antecedente l'impianto meccanografico.**

I dati identificano **il seguente immobile predecessore:**

Comune di BARI Sez. Urb. CA Foglio 23 Particella 3735 Sub. 2

Intestazione della proprietà:

**Intestazione proprietà a partire dal 30 novembre 1939 e fino al 31 ottobre
1994.**

Intestazione della proprietà:

per voltura d'ufficio del 30/11/1939 Notaio
MACCHIA con sede in BARI - UR Sede BARI registrazione n. 1892 registrato
in data 09/12/1939 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2907.2/1993 in atti dal
28/01/1993.

**Intestazione proprietà a partire dal 31 gennaio 1994 e fino al 25 maggio
1999.**

Intestazione della proprietà:

per testamento pubblico del
31/01/1994 Notaio MACCHIA con sede in GRUMO APPULA (BA) repertorio
n. 29081 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 13719.1/1994 in atti dal
04/10/1999.

**Intestazione proprietà a partire dal 25 maggio 1999 e fino al 28 gennaio
2004.**

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Intestazione della proprietà:

diritto pari a 1/3 per testamento pubblico del 25/05/1999
Notaio MACCHIA Sede PUTIGNANO (BA) repertorio n. 37365 - UR Sede
BARI (BA) registrazione volume 32 n. 51 registrato in data 19/11/1999 -
SUCCESSIONE Voltura n. 21744.1/1999 in atti dal 10/01/2000;

diritto pari a 1/3 per testamento pubblico del 25/05/1999 Notaio
MACCHIA Sede PUTIGNANO (BA) repertorio n. 37365 - UR Sede BARI
(BA) registrazione volume 32 n. 51 registrato in data 19/11/1999 -
SUCCESSIONE Voltura n. 21744.1/1999 in atti dal 10/01/2000;

diritto pari a 1/3 per testamento pubblico del 25/05/1999 Notaio
MACCHIA Sede PUTIGNANO (BA) repertorio n. 37365 - UR Sede BARI
(BA) registrazione volume 32 n. 51 registrato in data 19/11/1999 -
SUCCESSIONE Voltura n. 21744.1/1999 in atti dal 10/01/2000.

**Intestazione proprietà a partire dal 28 gennaio 2004 e fino al 31 dicembre
2004.**

Intestazione della proprietà:

diritto pari a 1/9 per denuncia di successione del 28/01/2004 -
registrata a Bari - Volume 161 n. 67 in data 01/04/2004 - Voltura n.
8674.1/2004 - Pratica n. BA0176692 in atti dal 06/05/2004;

diritto pari a 1/9 per denuncia di successione del 28/01/2004 - registrata a Bari

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



- Volume 161 n. 67 in data 01/04/2004 - Voltura n. 8674.1/2004 - Pratica n. BA0176692 in atti dal 06/05/2004;

diritto pari a 3/9 per denuncia di successione del 28/01/2004 - registrata a Bari - Volume 161 n. 67 in data 01/04/2004 - Voltura n. 8674.1/2004 - Pratica n. BA0176692 in atti dal 06/05/2004;

diritto pari a 1/9 per denuncia di successione del 28/01/2004 - registrata a Bari - Volume 161 n. 67 in data 01/04/2004 - Voltura n. 8674.1/2004 - Pratica n. BA0176692 in atti dal 06/05/2004;

diritto pari a 3/9 per denuncia di successione del 28/01/2004 - registrata a Bari - Volume 161 n. 67 in data 01/04/2004 - Voltura n. 8674.1/2004 - Pratica n. BA0176692 in atti dal 06/05/2004.

Intestazione proprietà a partire dal 31 dicembre 2004 e fino al 7 luglio 2005.

Intestazione della proprietà:

diritto pari a 1/1 per atto di divisione del 13/12/2004 rogato dal Notaio DENORA FRANCESCO in Rutigliano (BA) repertorio n. 36039 - Trascrizione n. 40402.3/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 27/12/2004.

Intestazione proprietà a partire dal 7 luglio 2005 e fino al 17 gennaio 2014.

Intestazione della proprietà:

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 07/07/2005 rogato dal Notaio OLIVA LUIGI con sede in

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



BITONTO (BA) repertorio n. 48747 - Nota presentata con modello unico n. 21747.1/2005 reparto PI di BARI - in atti dal 11/07/2005;

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 07/07/2005 rogato dal Notaio OLIVA LUIGI con sede in BITONTO (BA) repertorio n. 48747 - Nota presentata con modello unico n. 21747.1/2005 reparto PI di BARI - in atti dal 11/07/2005.

Intestazione proprietà a partire dal 17 gennaio 2014 e fino all'attualità

*L'unità immobiliare assume il nuovo identificativo catastale Comune di BARI Sez. Urb. CA **Foglio 23 Particella 3734 Sub 3** per bonifica catastale degli identificativi - pratica n. BA0013873 in atti dal 17/01/2014 (n. 3107.1/2014).*

Intestazione della proprietà:

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

CARBONARA (BA) fg di mappa n° 23 p.lla 3734 sub 6

Intestazione proprietà a partire dal 9 novembre 2004 e fino al 13 dicembre 2004.

I dati identificano **il seguente immobile predecessore:**

Comune di BARI Sez. Urb. CA Foglio 23 Particella 3735 Sub. 5

diritto pari a 1/9 per costituzione del lastrico solare del 09/11/2004

Pratica n. BA0433005 in atti dal 09/11/2004 - (n. 4663.1/2004);



diritto pari a 1/9 per costituzione del lastrico solare del 09/11/2004 Pratica n. BA0433005 in atti dal 09/11/2004 - (n. 4663.1/2004);

diritto pari a 3/9 per costituzione del lastrico solare del 09/11/2004 Pratica n. BA0433005 in atti dal 09/11/2004 - (n. 4663.1/2004);

diritto pari a 1/9 per costituzione del lastrico solare del 09/11/2004 Pratica n. BA0433005 in atti dal 09/11/2004 - (n. 4663.1/2004);

diritto pari a 3/9 per costituzione del lastrico solare del 09/11/2004 Pratica n. BA0433005 in atti dal 09/11/2004 - (n. 4663.1/2004);

Intestazione proprietà a partire dal 13 dicembre 2004 e fino al 7 luglio 2005.

Intestazione della proprietà:

diritto pari a 1/1 per atto di divisione del 13/12/2004 rogato dal Notaio DENORA FRANCESCO in Rutigliano (BA) repertorio n. 36039 - Trascrizione n. 40402.3/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 27/12/2004.

Intestazione proprietà a partire dal 7 luglio 2005 e fino al 17 gennaio 2014.

Intestazione della proprietà:

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 07/07/2005 rogato dal Notaio OLIVA LUIGI con sede in BITONTO (BA) repertorio n. 48747 - Nota presentata con modello unico n. 21747.1/2005 reparto PI di BARI - in atti dal 11/07/2005;

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 07/07/2005 rogato dal Notaio OLIVA LUIGI con sede in BITONTO (BA) repertorio n. 48747 - Nota presentata con modello unico n. 21747.1/2005 reparto PI di BARI - in atti dal 11/07/2005.

*L'unità immobiliare assume il nuovo identificativo catastale Comune di BARI Sez. Urb. CA **Foglio 23 Particella 3734 Sub 6** per bonifica catastale degli identificativi - pratica n. BA0013873 in atti dal 17/01/2014 (n. 3110.1/2014).*

Intestazione della proprietà:

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL
PIGNORAMENTO – LOTTO UNICO.**

7.2.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il **30 giugno 2023**.

Creditore pignorante: Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (Tv.), rappresentata da Intrum Italy S.p.a. con sede in Milano ai Bastioni di Porta Nuova n. 19.

Immobile costituente il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento, in piena proprietà di

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 07/07/2005 rogato dal Notaio OLIVA LUIGI con sede in BITONTO (BA) repertorio n. 48747.

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati di Bari Sez. Carbonara al foglio di mappa n° 23 con la particella 3734 sub 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 70 m², escluse aree scoperte 69 m², rendita € 370,56 e con la particella 3734 sub 6, categoria F/5, consistenza 58 m².

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame del certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia nonchè in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì 19 febbraio 2024 e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato nonchè per gli esecutati.

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE STAGGITO

(fg 23 Bari - Carbonara p.lla 3735 sub 2 immobile predecessore)

7.2.2.1 = TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - R. P. n° 40400 R. G. n° 63134.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - Data di morte 25/05/1999 Successione testamentaria - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Atto per Notaio DENORA FRANCESCO con sede in Rutigliano del 13/12/2004 repertorio n°



36039 a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/3 e contro

per il diritto di proprietà'

per la quota di 1/1.

7.2.2.2 = TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - R. P. n° 40401 R. G. n° 63135.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - Data di morte 28/01/2004 Successione testamentaria - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Atto per Notaio DENORA FRANCESCO con sede in Rutigliano del 13/12/2004 repertorio n° 36039 a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/9;

per il diritto di proprietà per la quota di

1/9; contro

per il diritto di proprietà per la quota di 3/9.

7.2.2.3 = TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - R. P. n° 40402 R. G. n° 63136.

DIVISIONE: atto per Notaio DENORA FRANCESCO con sede in Rutigliano del 13/12/2004 repertorio n° 36039 a favore di

per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

per il diritto di proprietà per

la quota di 1/3;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;



per il diritto di
proprietà per la quota di 1/3;
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro
per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
per il diritto di
proprietà per la quota di 3/9;
per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;

A662) per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;

per il diritto di proprietà per la quota di 3/9.

7.2.2.4 = TRASCRIZIONE del 11/07/2005 - R. P. n° 21747 R. G. n° 35757.

Compravendita per atto rogato dal Notaio Luigi Oliva con sede in Bitonto
repertorio nn. 48747/21523 del 07/07/2005 a favore di

per il diritto di
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
e contro

per il diritto di proprietà per la quota di
1/1.

7.2.2.5 = ISCRIZIONE del 11/07/2005 - R. P. n° 9324 R. G. n° 35758.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio OLIVA
LUIGI con sede in Bitonto, durata 30 anni, capitale € 120.000,00 per un totale
di € 240.000,00 a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con
sede in Napoli (cf: 04485191219) e contro



per il diritto di
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
per
il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

(fg 23 Bari - Carbonara p.lla 3734 sub 3 immobile attuale)

7.2.2.6 = TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - R. P. n° 28970 R. G. n° 38146.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto dell'Ufficiale Giudiziario
UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI repertorio n° 5873 del 30/06/2023.

(fg 23 Bari - Carbonara p.lla 3735 sub 5 immobile predecessore)

7.2.2.7 = TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - R. P. n° 40400 R. G. n° 63134.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - Data di morte 25/05/1999 Successione
testamentaria - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Atto per Notaio
DENORA FRANCESCO con sede in Rutigliano del 13/12/2004 repertorio n°
36039 a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/3 e contro

per il diritto di proprietà'

per la quota di 1/1.

7.2.2.8 = TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - R. P. n° 40401 R. G. n° 63135.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - Data di morte 28/01/2004 Successione
testamentaria - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Atto per Notaio
DENORA FRANCESCO con sede in Rutigliano del 13/12/2004 repertorio n°
36039 a favore di



per il diritto di proprieta' per la quota di 1/9;
per il
diritto di proprieta' per la quota di 1/9;
per il diritto di proprieta' per la quota di
1/9; contro
per il diritto di proprieta' per la quota di 3/9.

7.2.2.9 = TRASCRIZIONE del 23/12/2004 - R. P. n° 40402 R. G. n° 63136.

DIVISIONE: atto per Notaio DENORA FRANCESCO con sede in Rutigliano
del 13/12/2004 repertorio n° 36039 a favore di

per
il diritto di proprieta' per la quota di 1/1;
0 per il diritto di proprieta' per
la quota di 1/3;

per il diritto di proprieta' per la quota di 1/3;
per il diritto di
proprieta' per la quota di 1/3;
per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
contro

per il diritto di proprieta' per la quota di 1/9;
per il diritto di
proprieta' per la quota di 3/9;
per il diritto di proprieta' per la quota di 1/9;

per il diritto di proprieta' per la quota di 1/9;

per il diritto di proprieta' per la quota di 3/9.

7.2.2.10 = TRASCRIZIONE del 11/07/2005 - R. P. n° 21747 R. G. n° 35757.

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Compravendita per atto rogato dal Notaio Luigi Oliva con sede in Bitonto repertorio nn. 48747/21523 del 07/07/2005 a favore di

per il diritto di

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
e contro

per il diritto di proprietà' per la quota di

1/1.

7.2.2.11 = ISCRIZIONE del 11/07/2005 - R. P. n° 9324 R. G. n° 35758.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio OLIVA LUIGI con sede in Bitonto, durata 30 anni, capitale € 120.000,00 per un totale di € 240.000,00 a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (cf: 04485191219) e contro

per il diritto di

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

per

il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

(fg 23 Bari - Carbonara p.lla 3734 sub 6 immobile attuale)

7.2.2.12 = TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - R. P. n° 28970 R. G. n° 38146.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI repertorio n° 5873 del 30/06/2023.

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI IL SIG.

Dalla consultazione per nominativo -

- è emerso quanto

segue:

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



7.2.2.13 = TRASCRIZIONE a favore . del 11/07/2005 - R. P. n° 21747 R. G. n° 35757

Vedi trascrizione sopra riportata sub 7.2.2.10

7.2.2.14 = ISCRIZIONE contro del 11/07/2005 - R. P. n° 9324 R. G. n° 35758

Vedi iscrizione sopra riportata sub 7.2.2.11

7.2.2.15 = TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - R. P. n° 28970 R. G. n° 38146152.

Vedi trascrizione sopra riportata sub 7.2.2.12

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI LA SIG.RA

Dalla consultazione per nominativo - - è emerso quanto segue:

7.2.2.16 = TRASCRIZIONE a favore . del 11/07/2005 - R. P. n° 21747 R. G. n° 35757

Vedi trascrizione sopra riportata sub 7.2.2.10

7.2.2.17 = ISCRIZIONE contro del 11/07/2005 - R. P. n° 9324 R. G. n° 35758

Vedi iscrizione sopra riportata sub 7.2.2.11

7.2.2.18 = TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - R. P. n° 28970 R. G. n° 38146152.

Vedi trascrizione sopra riportata sub 7.2.2.12

7.3.) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati **per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **no**

Altre limitazioni d'uso: **no**.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non dichiarate.*

Spese straordinarie di gestione immobile: *non dichiarate.*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *non dichiarate.*

8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

A piano primo:

- | | | |
|---|-----|-------|
| 1) superficie totale lorda coperta | =mq | 81,60 |
| 2) superficie totale utile netta fruibile coperta | =mq | 66,23 |
| 3) veranda | =mq | 4,90 |
| 4) balconi | =mq | 4,58 |

Lastrico solare:

- | | | |
|----------------------------|-----|-------|
| 1) superficie totale lorda | =mq | 69,00 |
|----------------------------|-----|-------|

La **superficie commerciale**, omogeneizzando i dati, sarà pari a:

- | | | |
|---|------|-------|
| 1) superficie totale lorda del primo piano (100%) | = mq | 81,60 |
| 2) superficie della veranda (80%) | = mq | 3,92 |
| 3) superficie dei balconi (30%) | = mq | 1,37 |
| 4) superficie del lastrico solare (15%) | = mq | 10,35 |

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
S _{UL} PIANO PRIMO	59,50	1	mq 81,60
S _{UL} VERANDA	110,45	0,50	mq 3,92
S _{UL} BALCONI	4,58	0,30	mq 1,37
S _{UL} LASTRICO SOLARE	69,00	0,15	mq 10,35
Superficie commerciale totale			<u>mq 97,24</u>

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Si richiama quanto già esposto in premessa nel paragrafo intitolato “*generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito* “ (pagg. 10-12), al fine di evitare una ridondante ripetizione.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima comparativo.

Il momento della valutazione è riferito all’attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 97,24.**

L’edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte di un agglomerato urbano che costituisce il nucleo storico del tessuto urbano di Carbonara, consolidato nell’assetto generale per cui, ogni intervento edilizio, nuovo, può essere eseguito solo in sostituzione dell’esistente, giacchè non vi sono aree edificabili libere.

La zona urbana è autonoma ed autosufficiente, in quanto l’edificazione si è accresciuta in modo concentrico intorno alla Piazza Umberto I° definendo un sistema urbano caratteristico anulare, consolidatosi nel tempo con il completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, soddisfacenti il fabbisogno e le esigenze della popolazione residente, in particolare negli ultimi settanta anni.

Il bene staggito è parte di questo sistema urbano, pur se periferico rispetto al nucleo centrale, e risulta realizzato (soprelevazione) nel momento in cui cominciava storicamente circa 70 anni addietro lo sviluppo urbano dell’abitato .- centrale - di Carbonara.

Il comprensorio urbano è caratterizzato dalla presenza dei servizi comprensoriali e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali, con non poche attrattive verso le frazioni vicine e la stessa città centrale.



Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali e in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

Al fine della prescelta dei comparabili di riferimento si identifica il segmento di mercato equivalente al foglio di mappa catastale in cui ricade la particella catastale che contrassegna il bene oggetto di stima nonché la corrispondente microzona catastale.

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche costruttive e con eguale livello di rifiniture e manutenzione, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 1.500,00.

L'immobile oggetto di stima ha caratteristiche distributive impostate su un piano con scala pertinenziale ad unica rampa che consente l'accesso esclusivo dalla sede stradale e consente l'accesso esclusivo al lastrico solare; quest'ultimo finalizzato solo alla copertura dell'edificio.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2023 in riferimento alla microzona catastale n° 8 - entro cui ricade l'unità staggita - e per la tipologia residenziale-abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 1.450,00 e €/mq 1.850,00.

La stessa Banca Dati fornisce per la medesima zona e per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 1.100,00 e €/mq 1.450,00.

La disamina di recenti atti di compravendite, donazioni e successioni avvenute nella zona (microzona catastale fg 23 di Carbonara e foglio contiguo a nord) è stata eseguita per il periodo luglio 2023 - febbraio 2024.



La ricerca ha posto in evidenza una molteplicità di atti che si elencano di seguito.

a) SUCCESSIONE EX LEGE del 11/05/2023 registrata a Bari in data 12/10/2023 volume 88888 n. 445112.

a 1) fg 23 CA p.lla 737 sub 2 abitazione di tipo economico A/5, vani 1 P S1, mq 22, rendita € 41,32 . 1/2 di proprietà; valore dichiarato € 2.604,00.

a 2) fg 23 CA p.lla 753sub 4 - 2469 sub. 4, abitazione di tipo economico A/3 classe 3 , vani 8,00, rendita 846,99. 1/2 di proprietà, mq 192, valore dichiarato € 48.915,00;

b) COMPRAVENDITA per atto del 20/11/2023 Notaio CIMMARUSTI MICHELE MARIA con sede in Modugno (BA) repertorio n. 2370/1873; CA, foglio 23 particella 809 sub 3, categoria A/3, classe 3, vani 8,5 superficie catastale totale mq. 182, totale escluse aree scoperte mq. 177, p. S1-p. T-p.I° - lastrico solare, rendita catastale euro 899,93. valore dichiarato € 24.000,00;

c) SUCCESSIONE EX LEGE del 19/04/2023 registrata a Bari al num. 186200 Volume 88888.

c 1) fg 23 CA p.lla 818 sub 1 abitazione di tipo popolare A/4, vani 4,5 P T, mq 22, rendita € 278,89. 1/3 di proprietà; valore dichiarato € 6.508,00.

c 2) fg 23 CA p.lla 986 sub 3 abitazione di tipo economico A/4, p S1-T-1, mq 101, rendita € 278,89. 1/1 di proprietà; valore dichiarato € 71.582,00.

d) SUCCESSIONE EX LEGE del 25/01/2024 registrata a Bari al num. 33430 Volume 88888.



d 1) fg 23 CA p.lla 1925 sub 1, p.lla 2449, p.lla 2450; abitazione di tipo popolare A/4, vani 4 P T, mq 54, rendita € 177,46. 1/1 di proprietà; valore dichiarato € 20.520,00.

e) DONAZIONE per atto del Notaio DOTT.SSA OLGA CAMATA rep. 3923/3636 del 2 agosto 2023; immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bari, come segue: sez. urb. CA, foglio 23, particella 3290, sub. 3, zona censuaria 3, piano T - 1 - 2, categoria A/4, classe 6, vani 3, R.C. Euro 255,65. 1/2 di proprietà; valore dichiarato € 14.828,00.

f) DONAZIONE per atto del Notaio DOTT.SSA Maria LANZILLOTTA rep. 141876/21960 del 20 dicembre 2023; immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Bari, come segue.

f 1) fg 23 CA p.lla 2436 sub 4, cat. A/2, vani 6,5 p 2°, mq 127, rendita € 1074,23. 1/1 di proprietà; valore dichiarato € 124.200,00

f 2) fg 23 CA p.lla 4150 sub 16, cat. A/3, p 1°, mq 76, rendita € 650,74. 1/1 di proprietà; valore dichiarato € 82.000,00.

f 3) fg 23 CA p.lla 521 sub 2, cat. A/2, vani 6,5 p. 1°, mq 107, rendita € 923,17. 1/1 di proprietà; valore dichiarato € 106.800,00.

f 4) fg 23 CA p.lla 4150 sub 17, cat. A/3, vani 4,5 p. 1°, mq 84, rendita € 650,74. 1/1 di proprietà; valore dichiarato € 82.000,00.

I valori dichiarati e sopra distinti per ciascun atto, sono influenzati dalle rendite catastali e non tutti possono rappresentare il reale andamento del mercato immobiliare nella zona in esame.

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - OMI - sono riferiti in prevalenza a compravendite avvenute negli anni (in un intervallo di tempo assimilabile a cinque anni) in prevalenza per l'ambito urbano di Carbonara ed in riferimento a immobili piuttosto datati, per cui i prezzi di vendita sono più



rappresentativi del mercato delle vendite immobiliari di unità residenziali che per tipologia si avvicinano a quella staggita.

Sulla base di tale considerazioni e dall'esame del trend dei valori di mercato in considerazione è possibile asserire che il più probabile valore di mercato per l'unità di che trattasi è pari a €/mq 1.100,00.

Questo prezzo rappresenta il **valore unitario per metro quadrato** del bene in esame a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:

mq 97,24 x €/mq 1.100,00 = € 106.96400 ed in c.t pari a € **107.000,00**.

9.1.2 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima analitico.

E' necessario risalire al canone di locazione del bene immobile in esame per poter quindi formulare il giudizio di stima.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 97,24**; ai fini locativi invece la superficie è quella totale utile netta fruibile.

A piano primo:

- | | |
|---|-----------|
| 1) superficie totale utile netta fruibile | =mq 66,23 |
| 2) veranda | =mq 4,90 |
| 3) balconi | =mq 4,58 |

Lastrico solare:

- | | |
|----------------------|-----------|
| 1) superficie totale | =mq 69,00 |
|----------------------|-----------|

La **superficie totale utile netta**, omogeneizzando i dati, sarà pari a:

- | | |
|--|------------|
| 1) superficie totale utile netta fruibile del primo piano (100%) | = mq 66,23 |
| 2) superficie della veranda (80%) | = mq 3,92 |
| 3) superficie dei balconi (30%) | = mq 1,37 |
| 4) superficie del lastrico solare (15%) | = mq 10,35 |

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene la **superficie in locazione**, che sarà pari a:



Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
S _{UN} PIANO PRIMO	66,23	1	mq 66,23
S _U VERANDA	110,45	0,50	mq 3,92
S _U BALCONI	4,58	0,30	mq 1,37
S _U LASTRICO SOLARE	69,00	0,15	mq 10,35
Superficie totale netta			<u>mq 81,87</u>

I beni simili a quello oggetto di stima, con caratteristiche costruttive normali e con discreto livello di rifiniture e manutenzione, hanno un più probabile canone di locazione unitario che si stabilizza intorno a €/mq*mese 4,50, risultando tale prezzo unitario di locazione compatibile con i dati comparativi forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari.

La superficie da considerare ai fini reddituali è pari a mq 81,87 ed il canone mensile risulta essere pari a:

€/mq*mese 4,50 x mq 81,87 = €/mese 368,41; quello annuo pari a € 4.420,98.

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva del 20,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: €/anno (0.20 x 4.420,98) = € 884,19 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 3,5 % risulta essere: RN = €/anno (4.420,98 - 884,19) = €/anno 3.536,78.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi, è pertanto pari a: € 3.536,78 / 0,35 = € 101.050,85 ed in c.t. pari a **€ 101.000,00.**

9.1.3 Il più probabile valore di mercato del bene immobile.

I due valori sopra determinati con le due stime sono vicini, la differenza rientra nell'intervallo del 10% e pertanto possono essere mediati.

$$V = € (107.000,00 + 101.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 104.000,00}}$$

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato attuale del bene staggito.

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Uso abitazione	Mq 97,24	€ 104.000,00	1/2
			1/2

9.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 15.600,00
-sanzione amm.va per CILA postuma e riaccatastamento	€ 1.500,00
-sanzione pecuniaria ex art 34 DPR 380/01	€ 15.341,53.
costo demolizione veranda	€ 1.500,00
oneri professionali	€ 2.000,00
diritti di segreteria	€ 600,00
Totale decurtazioni	€ 36.541,53

9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto unico.

Il prezzo base del "LOTTO UNICO" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni ed in c.t., è pari a **€ 67.500,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.500,00
Quota dell'esecutato	€ 33.750,00
Quota dell'esecutata	€ 33.750,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO UNICO sito in Bari-Carbonara alla via Pollaioli civico 1/A, distinto in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana CA al foglio 23 particella 3734

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



sub 3 categoria A/3 al piano I° e particella 3734 sub 6 categoria F/5 al piano II°
è di piena proprietà della sig.ra

per il diritto pari a 1/2 in regime di
comunione dei beni con

per il diritto pari a
1/2 in regime di comunione dei beni con

L'unità pervenne per atto di compravendita rogato dal Notaio OLIVA
LUIGI con sede in BITONTO (BA) in data 07/07/2005 rep. n. 48747/21523 e
trascrizione del 11/07/2005- r. p. n° 21747 r. g. n° 35757.

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare è libera e non è condotta in locazione.

10.3 Il detto bene non è gravato da vincoli storico-artistici; non è
gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica
utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

E' una unità immobiliare destinata alla residenza sita al primo piano di
un edificio residenziale posto nell'angolo formato dall'incrocio tra la via
Pollaioli a est e la via Delle Lame a nord in Carbonara ed è parte integrante
dell'isolato urbano delineato dalle dette vie e da via Manzoni a sud e via Ugo
Foscolo a ovest.

L'accesso avviene dal portone contrassegnato dal civico 1/A di via
Pollaioli ed è costituita da un vano scala ad unica rampa ad uso esclusivo, tre
vani e accessori unitamente a balconi di affaccio sulla via Pollaioli e sulla via
Delle Lame oltre a lastrico solare accessibile da unica rampa ad uso esclusivo.



La consistenza è la seguente:

A piano primo:

- 1) superficie totale lorda coperta =mq 81,60
- 2) superficie totale utile netta fruibile coperta =mq 66,23
- 3) veranda =mq 4,90
- 4) balconi =mq 4,58

Lastrico solare:

- 1) superficie totale lorda =mq 69,00

La **superficie commerciale totale** è pari a **mq 97,24**

L'immobile è censito dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano- Bari Sez. Carbonara come di seguito:

Intestazione:

è identificato come segue:

PIANO PRIMO

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
23 / CA	3734	3	3		A/3	3	3,5 vani	Totale: 70 m ² Tot. escluse aree scoperte 69 m ²	€ 370,56

LASTRICO SOLARE

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
23 / CA	3734	6			F/5		58 m ²		

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



L'immobile identificato nei Servizi Catastali come sopra, fg 23 di Carbonara (Ba) p.lla n° 3734 sub 3 e sub 6 confina come segue:

PIANO TERRA (Vano scala)

a nord con proprietà di

a est con via Pollaioli;

a ovest con cortile scoperto comune;

a sud con proprietà di

PIANO PRIMO

a nord con via Delle Lame;

a est con via Pollaioli;

a ovest con cortile scoperto comune;

a sud con proprietà di

LASTRICO SOLARE

a nord con via Delle Lame;

a est con via Pollaioli;

a ovest con cortile scoperto comune;



a sud con proprietà di

Diritto di piena proprietà degli esecutati sig.ra

per il

diritto pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con

per il diritto pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con

Prezzo a base d'asta del LOTTO UNICO € 67.500,00

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 294/2023 del r.g.e.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00.

LOTTO UNICO			
Unità immobiliare residenziale ad uso abitazione sita in Bari-Carbonara con accesso dalla via Pollaioli civico 1/A.			
Ubicazione	CARBONARA (Ba) via Pollaioli civico 1/A		
Diritto reale	Piena Proprietà	Quota	per 1/2
			per 1/2
Tipologia immobile	E' un immobile destinato alla residenza sito al primo piano di un edificio residenziale posto nell'angolo formato dall'incrocio tra la via Pollaioli a est e la via Delle Lame a nord in Carbonara. L'accesso avviene dal portone contrassegnato dal civico 1/A di via Pollaioli ed è costituito da un vano scala ad unica rampa ad uso esclusivo, tre vani e accessori unitamente a balconi di affaccio sulla via Pollaioli e sulla via Delle Lame oltre a lastrico solare accessibile da unica rampa ad uso esclusivo. La consistenza è la seguente: a piano primo la superficie totale lorda coperta è pari a mq 81,60; il lastrico solare ha superficie totale lorda pari a mq 69,00. La superficie commerciale totale è pari a mq 97,24. L'unità è censita dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano al foglio di mappa n° 23 di Bari Sezione Carbonara con la particella n° 3734 sub 3 cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 70 m ² ; rendita € 370,56 e sub 6 cat. F/5 consistenza 58 m ² .	Superficie commerciale - abitazione	Superficie commerciale ai fini della vendita mq 97,24
Stato conservativo	Discreto		
Descrizione	Unità immobiliare ad uso residenziale sita alla via Pollaioli civico 1/A in Carbonara, frazione di Bari. Il comprensorio urbano è caratterizzato da un reticolo viario piuttosto contenuto nella larghezza dovuto a un impianto urbano antico; la zona è dotata di urbanizzazioni e servizi di vicinato che soddisfano i fabbisogni del vivere. Il bene staggito fa parte di un edificio residenziale con due piani fuori terra e impegna totalmente il primo piano ed il lastrico solare. L'accesso avviene dal portone contrassegnato dal civico 1/A di via Pollaioli ed è costituito da un vano scala ad unica rampa, tre vani e accessori unitamente a balconi di affaccio sulla via Pollaioli e sulla via Delle Lame oltre a lastrico solare ad uso esclusivo. La superficie totale lorda coperta è pari a mq 81,60; il lastrico solare ha superficie totale lorda pari a mq 69,00. La superficie commerciale totale è pari a mq 97,24. Lo stato di manutenzione e le condizioni d'uso sono discrete, buone sono le finiture interne e discrete le condizioni degli intonaci, fatta eccezione per gli intradossi di solaio della camera 1 e del soggiorno ove è presente una diffusa condensa all'intradosso dei solai. Discrete altresì appaiono le condizioni esterne.		
Vendita soggetta a IVA	No		

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONE del 11/07/2005 - R. P. n° 9324 R. G. n° 35758 (su immobile predecessore fg 23 Carbonara p.lla 3735 sub 2 e sub 5).

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio OLIVA LUIGI con sede in Bitonto in data 7 luglio 2005 rep. 48748/21524, durata 30 anni, capitale € 120.000,00 per un totale di € 240.000,00 a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (cf: 04485191219) e contro

n per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

per il diritto di proprietà per 1/2

in regime di comunione dei beni con

TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - R. P. n° 28970 R. G. n° 38146 (su immobile attuale fg 23 Carbonara p.lla 3734 sub 3 e sub 6).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI repertorio n° 5873 del 30/06/2023.

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, febbraio 2024

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati.

- Verbali di sopralluogo;
- raccolta di nn° 24 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;
- Elaborato grafico n° 4;
- Elaborato grafico n° 5;
- Elaborato grafico n° 6;
- Elaborato grafico n° 7;
- atto di compravendita Notaio Oliva del 7 luglio 2005 rep 48747/21523 trascritto il 11 luglio 2005 rg 35757/21747;
- elenco sintetico formalità fg 23 Carbonara plla 3734 sub 3;
- elenco sintetico formalità fg 23 Carbonara plla 3735 sub 2;
- elenco sintetico formalità fg 23 Carbonara plla 3735 sub 5;
- elenco sintetico trascrizioni fg 23 Carbonara per atti di compravendita rogati negli ultimi sette mesi (comparazione);
- visura storica Bari CA fg 23 plla 3734 sub 2 e sub 5;
- visura storica Bari CA fg 23 plla 3734 sub 3;
- visura storica Bari CA fg 23 plla 3734 sub 6;
- visura storica Bari CA fg 23 plla 3735 sub 2;
- visura storica Bari CA fg 23 plla 3735 sub 5;
- estratto di mappa fg 23 Carbonara all L plla 3734;
- planimetria di accatastamento fg 23_plla 3734 sub 3;
- elenco formalità
- elenco formalità
- iscrizione n° 35758_9324_11_07_2005;
- trascrizione n° 63134_40400 del_23_12_2004;
- trascrizione n° 63135_40401 del_23_12_2004;
- trascrizione n° 63136_40402 del_23_12_2004;



- trsc_cpv_ 35757_21747_11_07_2005;
- elenco trascrizioni immobili fg 23 Carbonara, periodo febbraio 2023-febbraio 2024 per acquisire dati comparativi dalle compravendite;
- progetto_1955;
- licenza 1955 e foto;
- abitabilità_2312_1957
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist;
- relazione: separata succinta descrizione del lotto UNICO secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto UNICO;
- Attestazione di Prestazione Energetica - APE.

