
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Paola Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28



INCARICO

In data 16/11/2023, il sottoscritto Ing. Di Paola Fabio, con studio in Via N. Piccinni, 65 - 70122 - Bari (BA), email ing.fabiodipaola@gmail.com, PEC fabio.dipaola@ingpec.eu, Tel. 080 4162323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Vincenzo Bellezza n.23, piano 0 (Coord. Geografiche: 41.138960, 16.812923)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Vincenzo Bellezza n.23, piano 0

DESCRIZIONE

Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento di 3 vani, accessori e cortile pertinenziale sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla Via Vincenzo Bellezza, n.23 posto al piano terra [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Sottoscritto CTU, accettato l'incarico, con lettera raccomandata A/R alle Parti inviata dall'avv. **** Omissis ****, comunicava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito in Bari alla Via Vincenzo Bellezza n.23 per il giorno 14 dicembre 2023 alle ore 9:00.

In data 14 dicembre 2023, all'ora stabilita si procedeva quindi all'avvio delle operazioni peritali presso l'immobile sito in Bari alla Via Vincenzo Bellezza n.23. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto CTU, l'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario e la sig.ra **** Omissis ****, eseguita.

La sig.ra **** Omissis ****, dichiarava di essere coniugata con il sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni e che lo stesso coniuge risiede presso altro immobile.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali - Documentazione catastale].

In particolare, il sottoscritto CTU rilevava tra l'altro:

- all'interno del cortile dell'appartamento la presenza di una tettoia a parziale copertura del cortile stesso in difformità rispetto alla scheda planimetria catastale.

Da indagini successivamente svolte dal Sottoscritto Esperto stimatore presso l'Ufficio Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente [Cfr. Allegato - Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza ed Estratto di matrimonio] si è avuto modo di verificare che:

- presso l'indirizzo Via Costa Andrea n.21 interno n.1 risulta iscritta la seguente famiglia:

1 **** Omissis **** nata il	**** Omissis ****
2 **** Omissis **** nato il	**** Omissis ****
3 **** Omissis **** nato il	**** Omissis ****



- presso l'indirizzo Via Francesco Cilea n.18 interno n.4 risulta iscritta la seguente famiglia:

1 **** Omissis **** nato il **** Omissis ****
2 **** Omissis **** nata il **** Omissis ****

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bari [Cfr. Allegato - Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza ed Estratto di matrimonio] si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune che alla data del 22/07/1988 i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio.

Atto n.1026 parte II serie A - anno 1988 - Comune di BARI.

Annotazioni: NESSUNA ANNOTAZIONE

NOTA BENE

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

I dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale 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).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Il Sottoscritto Esperto stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bari [Cfr. Allegato - Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza ed Estratto di matrimonio] si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune che alla data del 22/07/1988 i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio.

Atto n.1026 parte II serie A - anno 1988 - Comune di BARI.

Annotazioni: NESSUNA ANNOTAZIONE

CONFINI

L'appartamento, sito a Bari, quartiere San Girolamo, alla Via Vincenzo Bellezza n.23, posto al piano terra, ha accesso diretto dal civico n. 23 di Via Vincenzo Bellezza e confina con area scoperta comune, area porticata comune, androne vano scala "A", vano ascensore, altra unità immobiliare al piano cui al fg. 7 p.lle 547 sub.3 e altre unità immobiliari cui al fg. 7 p.lle 177, 180 e 181, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,90 mq	90,70 mq	1	90,70 mq	2,80 m	T
Cortile	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	T
Giardino	25,60 mq	25,60 mq	0,15	3,84 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite ovvero assentibili come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.



Composizione interna

L'appartamento disposto su unico livello è composto da tre vani, accessori e pertinenziale corte retrostante e precisamente, ingresso, cucina-pranzo, ripostiglio, bagno, tre camere da letto di cui una matrimoniale e due singole, oltre corte interna in parte pavimentata e in parte a giardino. Su parte della corte interna risulta essere stata realizzata una tettoia di 16 mq. circa con struttura in metallo oltre una piccola pensilina di circa 2 mq. in corrispondenza del rompigno esterno del bagno.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,80 mt. circa

La tettoia presenta altezza interna minima e massima pari a 2,13 e 2,23 mt. circa rispettivamente.

La pensilina presenta altezza interna pari a 1,00 mt. circa.

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione; come anche evincibili dal titolo di provenienza e dal Regolamento condominiale e tabelle millesimali che viene allegato alla presente relazione [Cfr. Allegati - Nota Amministratore protempore del condominio e Atto di provenienza].

In particolare costituiscono B.C.N.C. le unità cui al fg. 7 p.lla 547 subb. 1, 13, 24 e 25.

Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Attualmente l'appartamento oggetto della presente perizia risulta allibrato Catasto fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 7 Particella 547 Subalterno 53 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani Totale: 98 m2 Totale:escluse aree scoperte: 91 m2 Euro 781,14 Indirizzo VIA VINCENZO BELLEZZA N. civico 23 Piano T

In ditta a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

Detta unità immobiliare deriva dall'unità fg. 7 p.lla 547 sub.2 giusta VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/07/2014 Pratica n. BA0227103 in atti dal 08/07/2014 COMMERCIALE RESIDENZIALE (n.75643.1/2014) detto immobile è stato edificato su ente urbano p.lla 547 unita alla p.lla 933 giusta Tipo Mappale del 24/09/1990 Pratica n. 123427 in atti dal 08/08/2003 (n.43520.l/1990).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	547	53	2	A3	4	5,5	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	91 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Identificazione Catastale

L'appartamento:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bari:

Sezione Urbana - Foglio 7 Particella: 547 Sub.53, Categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale 98 mq., Totale escluse aree scoperte 91 mq., rendita Euro 781,14.

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA VINCENZO BELLEZZA n. 23 Piano T

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 547

In Ditta:

1 **** Omissis **** nato a comunione dei beni con **** Omissis ****;

2 **** Omissis **** nata a comunione dei beni con **** Omissis ****.

**** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di

**** Omissis **** (1) Proprieta' 1/2 in regime di

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

- Realizzazione di tettoia, su porzione della corte interna, di 16 mq. circa con struttura in metallo e altezza interna minima e massima pari a 2,13 e 2,23 mt. circa rispettivamente;
- Realizzazione di piccola pensilina di circa 2 mq. in corrispondenza del tompagno esterno del bagno di altezza interna pari a 1,00 mt. circa.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi [Cfr. Allegati - Documentazione fotografica e Elaborato grafico - Stato dei luoghi].

In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, a cui si rimanda nel relativo paragrafo, si ritiene non necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.



STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (iniziata nel 1989 ed ultimata nel 1990, come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) e successiva ristrutturazione finalizzata al cambio d'uso (avvenuta nel 2008 circa), si possono ritenere sufficienti relativamente all'interno dell'appartamento a meno della stanza da letto posta in adiacenza all'androne scala che presenta evidenze di formazioni di muffe in corrispondenza delle pareti di confine, dell'androne e a soffitto. Le condizioni generali di manutenzione relative agli esterni del fabbricato condominiale si possono ritenere sufficienti a meno di alcune sue porzioni. In particolare si è avuto modo di rilevare che alcune porzioni della facciata presentano lesioni degli intonaci dovuti all'ossidazione dei copriferro e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria [Cfr. Documentazione fotografica].

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito i soggetti eseguiti le certificazioni di conformità relative agli impianti ivi rilevati.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione; come anche evincibili dal titolo di provenienza e dal Regolamento condominiale e tabelle millesimali che viene allegato alla presente relazione [Cfr. Allegati - Nota Amministratore pro tempore del condominio e Atto di provenienza].

In particolare costituiscono B.C.N.C. le unità cui al fg. 7 p.lla 547 subb. 1, 13, 24 e 25.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare verrà trasferito nello stato di fatto, anche degli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, se e quale esistente ed in particolare quale derivante da progettazione e stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

l'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento di tre vani, accessori e cortile pertinenziale posto a piano terra in piena proprietà, facente parte di fabbricato condominiale sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla Via Vincenzo Bellezza, n.23, in zona periferica. In particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione con accesso diretto dal civico 23 della via. La palazzina fa parte di più ampio fabbricato con accesso dalla Via Lucio Silano e dalla Via Vincenzo Bellezza, composto nel complesso da n.20 appartamenti suddivisi in due corpi scala oltre locali deposito e box auto a piano terra ed interato [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e Documentazione urbanistica].



Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, destinato a prevalente uso residenziale e commerciale e sito in zona periferica di Bari, è stato realizzato a partire dal 1989 ed ultimato nel 1990 ed è costituito da un piano terra, da quattro piani superiori oltre piano interrato. I piani superiori sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale mentre al piano terra sono presenti n.3 unità ad uso residenziale e un locale rimessa C/6. Al piano interrato sono presenti n.25 unità box auto, un locale deposito oltre locali tecnici condominiali. L'accesso ai lastrici solari avviene dalle scale condominiali.

La struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e murature perimetrali di circa 30cm. di spessore.

Il fabbricato esternamente presenta rivestimento in mattoncini di gres per esterni di colore chiaro e con intonaco con rivestimento al quarzo di colore grigio e porpora; sono presenti balconi con parapetti in muratura e al piano primo sono presenti aggetti con ringhiere in ferro; il piano terra presenta basamento in parte con rivestimento in mattoncini di gres per esterni di colore chiaro e in parte con rivestimento con intonaco con finitura al quarzo di colore grigio.

Il fabbricato è provvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e i corpi vano scala sono rivestiti in pietra con ringhiere in ferro.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in normale stato di manutenzione necessitando alcune porzioni di lavori di manutenzione straordinaria localizzati. In particolare si è avuto modo di rilevare che alcune porzioni della facciata presentano lesioni degli intonaci dovuti all'ossidazione dei copriferro e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria [Cfr. Documentazione fotografica].

Esposizione

L'appartamento ha finestre con esposizione a SUD (Ingresso, stanza da letto L2, stanza letto LM), ad OVEST (stanza da letto L1) ed a EST (Pranzo-cucina e bagno).

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,80 mt circa.

La tettoia presenta altezza interna minima e massima pari a 2,13 e 2,23 mt. circa rispettivamente.

La pensilina presenta altezza interna pari a 1,00 mt. circa.

Rifiniture

Appartamento

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 1989-1990 e successiva ristrutturazione avvenuta nel 2008 circa sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è sufficiente [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pittura decorativa in tonalità chiare.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in gres per interni.

La corte esterna presenta pavimentazione in gres per esterni e rivestimento in piastrelle di gres.

Il bagno presenta pavimentazione in gres mentre le pareti risultano in parte rivestite da piastrelle in gres per un'altezza di circa 2,20 mt. e nella parte superiore rivestite con intonaco e rifinite con pitture di colore chiaro.

L'angolo cucina presenta rivestimento in gres per un'altezza di circa 1,60 mt.

Il balcone presenta pavimentazione in gres e ringhiere in ferro.

La scala interna di collegamento è rivestita in pietra con ringhiere in ferro.

La porta di ingresso è blindata e presente esternamente infisso in alluminio e vetro di colore nero. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con inferriate apribili in metallo tubolare verniciato, persiane in alluminio e zanzariere.

La tettoia realizzata nella corte presenta struttura in ferro e copertura in pannelli sandwich e lastre di finitura finto coppo.



La pensilina presenta copertura legno con finitura con strato di guaina ardesiata.

Impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;
- impianto citofonico, telefonico e TV;
- impianto idrico-fognante;
- impianto gas metano;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Baxi e termosifoni in ghisa con valvole termostatiche e termostato.
- impianto di raffrescamento con n.2 split della Fairline e Voxson posti rispettivamente nella stanza da letto matrimoniale LM e nella stanza da letto L2.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione dell'unità immobiliare avvenuta a partire dal 1989 al 1990 si possono ritenere sufficienti relativamente agli esterni ed agli interni. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito i Soggetti eseguiti le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione a meno del libretto di impianto relativo al generatore della Baxi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso delle operazioni peritali del 14 dicembre 2023 presso l'immobile di Via Vincenzo Bellezza n.23 Bari si è avuto modo di rilevare che l'appartamento risultava occupato dalla esecutata sig.ra **** Omissis **** unitamente ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi maggiorenni. La situazione rilevata corrisponde con quanto riportato nell'archivio presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile [Cfr. Allegato - Certificato di stato di famiglia, Residenza storica ed Estratto di matrimonio].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1988 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Diego Labriola	27/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	29/07/1988	25994	19902



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2008 al 19/10/2009	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Bari	09/10/2008	1689/2008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	17/10/2008	49627	33310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2009 al 13/11/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele Labriola	19/10/2009	41309	13480
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	09/11/2009	49563	32574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2013 al 13/05/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	28/11/2014	39330	29863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	01/04/2014	1840/9990/14	
Dal 13/05/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Teresa Castellaneta	13/05/2015	53205	12415
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	18/05/2015	19642	15457
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** in comunione dei beni l'immobile è pervenuto giusta atto di compravendita del 13/05/2015 Numero di repertorio 53205/12415 Notaio CASTELLANETA TERESA Sede BARI trascritto il 18/05/2015 nn 19642/15457 da potere di **** Omissis ****
 **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Per la quota di 1/18, **** Omissis ****
 **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Per la quota di 12/18, **** Omissis **** Per la quota di 1/18,
 **** Omissis **** Per la quota di 1/18.

- Ai venditori l'immobile ex sub 2 era pervenuto:

* in parte per 1/2 indiviso in dipendenza della successione a **** Omissis **** Nato il a (BA) Codice fiscale **** Omissis **** deceduto il 13/11/2013 (denuncia di successione del 01/04/2014 Numero di repertorio 1840/9990/14 BARI) trascritto nn 39330/29863 del 28/11/2014 la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta nn 19641/15456 del 18/05/2015;
 * in parte per 1/2 a **** Omissis **** unitamente al coniuge **** Omissis **** per 1/2 in comunione dei beni per acquisto fattone con atto del 19/10/2009 Numero di repertorio 41309/13480 Notaio LABRIOLA MICHELE Sede BARI trascritto nn 49563/32574 del 09/11/2009 da potere di **** Omissis **** nato il (BA) Codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** Nata il Codice fiscale **** Omissis ****.

- A **** Omissis **** l'immobile era pervenuto giusta DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 09/10/2008 Numero di repertorio 1689/2008 TRIBUNALE CIVILE DI BARI trascritto il 17/10/2008 nn 49627/33310 da potere di **** Omissis **** Sede BARI (BA) Codice fiscale **** Omissis ****.

- Alla società **** Omissis **** Sede BARI (BA) Codice fiscale **** Omissis **** il terreno ex p.lla 547 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 27/07/1988 Notaio Diego Labriola di Bari trascritto il 29/07/1988 nn 25994/19902 da potere di **** Omissis ****.

Nota Bene:

In merito alla presenza nell'atto del 19/10/2009 della sig.ra **** Omissis **** Nata il



Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE NN.34844/26384 del 14/07/2023 nascente da pignoramento immobiliare del 28/06/2023 Numero di repertorio 5319 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI A favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' PER AZIONI Sede BARI (BA) codice fiscale 00254030729 Contro **** Omissis **** Nato il Codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** Nata il Codice fiscale **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Si riportano inoltre le seguenti formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:
- obblighi condominiali.

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta considera le spese insolite condominiali gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica mediante smontaggio e conferimento a discarica/recupero della tettoia e della pensilina; pertanto le spese insolite condominiali e gli oneri ed i costi di smontaggio e conferimento della tettoia e della pensilina [questi ultimi per un importo complessivo di circa € 2.000,00 (compr. iva)] costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 28/02/2024].

NORMATIVA URBANISTICA

Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato di Via Vincenzo Bellezza n.23 di cui le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono parte, posto nel quartiere San Girolamo, ricade sulla zona tipizzata come - Aree di rinnovamento urbano di tipo B6 [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia]. Buona parte della zona nei dintorni è stata edificata con fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale. Si segnala la presenza nelle immediate vicinanze del waterfront di San Girolamo.

Gli interventi nel territorio di Bari sono regolamentati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Aggiornamento alla Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 pubblicata sul BURP n. 14 del 23/01/2009 e ss.mm.i.

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale Sit del Comune di Bari (<https://sit.egov.ba.it/it/map/bari/qdjango/307/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato residenziale oggetto della presente esecuzione ricade sulla zona tipizzata come - Aree di rinnovamento urbano di tipo B6.



Gli interventi su tali zone sono normati dalle N.T.A. allegata al P.R.G. come da art. 49 i cui stralci normativi sono stato allegati alla presente relazione a cui si rimanda nello specifico [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa sistema Sit].
In particolare:

Art. 49 – Aree di rinnovamento urbano di tipo B6, B7, B8.

L'intervento nelle aree di rinnovamento urbano di tipo B6, B7, B8 è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati estesi a ciascuna delle aree delimitate nel P.R.G. redatti in conformità dei programmi di attuazione adottati dall'Amministrazione. In conformità con la struttura delle zone si prescegliranno interventi rivolti a restituire efficienza e «confort» all'abitato attraverso la semplice moltiplicazione dei servizi conservando sistemi stradali e sistemi di unità edilizia e quindi risolvendo l'intervento generale riportandolo in forme di riordino e completamento, anche con parziali sostituzioni, oppure si indicheranno le zone in cui sarà necessario aprire nuovi tracciati stradali e organizzare nuovi sistemi di lotti e dove dovranno essere operati parziali o ampi diradamenti.

Gli interventi sulle aree suddette sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: quella indicata dai singoli piani particolareggiati;

Ift.: aree B6 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.5;

aree B7 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.3;

aree B8 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.0,5;

H.: aree B6 - altezza max ml.25;

aree B7 - altezza max ml.15;

aree B8 - altezza max ml.8;

Dc.: aree B6, B7, B8: distanza dai confini: $H \times 0,50 = \text{min. ml.5}$;

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente 14;

Df.: aree B6, B7, B8: distanza fra fabbricati: somma delle altezze prospicienti moltiplicata per 0,5= $[(H+H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10;

Ds.: aree B6, B7, B8 - distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano, salvo allineamenti prevalenti esistenti:

a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;

b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

P.: parcheggi B6, B7, B8: 1 mq. per ogni 10 mc. 15;

A.: autorimesse B6, B7, B8: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea B, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione).

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedono per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art. 7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art. 3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui alla presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra i proprietari e



l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione in proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto quanto riportato al precedente art. 44.

Secondo il P.P.T.R. l'area ricade nelle:

- 6.1.2 Componenti idrologiche - BP - Territoti costieri (300m);
- 5 Ambiti Paesaggistici - Ambiti (con confini comunali) e Ambiti.

Secondo il PAI, invece, non è assoggettato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Bari e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico edilizia] nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari è emerso che il fabbricato condominiale sito in Bari - San Girolamo, alla Via Vincenzo Bellezza n.23 di cui l'immobile oggetto della presente relazione è parte è stato edificato giusta:

- Concessione edilizia n.253/1988 rilasciata in data 11/01/1989 alla società ITALFORGIA SUD srl per la costruzione di stabile Lungomare IX Maggio 7° Trav. n.10 S.Girolamo;
- Permesso di costruire in sanatoria n.115/2009 rilasciato in data 28/10/2014 per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso e realizzazione di recinzione. Eseguiti in Via Bellezza n. 23 piano terra. Bari - Ceglie del Campo.

Non è stata fornita certificazione di agibilità del fabbricato. Si desume pertanto l'inesistenza di tale certificazione.

Nota Bene:

Nei titoli di provenienza si evince l'indicazione di una variante in corso d'opera 358/90 la cui copia è stata richiesta nell'istanza di accesso agli atti all'UTC comunale di Bari.

Il Sottoscritto Esperto stimatore ha chiesto chiarimenti circa l'assenza negli archivi dell'UTC della pratica summenzionata. In data 01/03/2024 l'UTC del Comune di Bari riscontrava la richiesta di chiarimento [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico edilizia] rilevando che: "... da verifiche condotte sull'archivio digitale delle pratiche edilizie, la CE 358/1990 si riferisce ad un immobile in Via Garruba ed è intestata alla soc. Bari Costruzioni. Nei nostri registri informatizzati, inoltre, la CE 253/1988 (a Lei già consegnata in copia) non risulta collegata ad altre pratiche edilizie in variante".

Nel permesso di costruire in sanatoria summenzionato si segnala che è stata erroneamente indicata la frazione Ceglie del Campo in luogo della corretta S.Girolamo.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, con particolare riferimento all'ultimo titolo amministrativo rilasciato, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- Realizzazione di tettoia, su porzione della corte interna, di 16 mq. circa con struttura in metallo e altezza interna minima e massima pari a 2,13 e 2,23 mt. circa rispettivamente;
- Realizzazione di piccola pensilina di circa 2 mq. in corrispondenza del tomagno esterno del bagno di altezza interna pari a 1,00 mt. circa.

Con riferimento alle variazioni rilevate in base alle considerazioni di natura urbanistica e a quanto precedentemente riportato, si propone il ripristino dei luoghi mediante smontaggio degli interventi abusivi realizzati in ampliamento, conferimento a discarica ovvero a recupero con ripristino dei luoghi come autorizzati permesso di costruire in sanatoria precedentemente menzionato.

COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per ripristino dei luoghi comprendente smontaggio tettoia e pensilina compreso trasporto e conferimento a discarica autorizzata ovvero a recupero; il tutto in conformità al permesso di costruire in sanatoria rilasciato al fine della regolarizzazione delle superfici assentite (compr. iva): € 2.000,00 circa

Totale costi opere di demolizione e ripristino dei luoghi (compr. iva): € 2.000,00 circa

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il sottoscritto Esperto stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità dai proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale. In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del soggetto esecutato il quale ne ha fornito copia che viene allegata alla presente relazione [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE]. Si precisa a tal proposito che l'APE fornita non è aggiornata e tanto in quanto nell'appartamento sono stati rilevati due spilt non richiamati nell'APE fornita. Si renderà pertanto necessario redigere una nuova certificazione



energetica dell'immobile/APE.

Nello specifico relativamente alla redazione della nuova certificazione energetica dell'immobile/APE il sottoscritto Esperto stimatore ha rilevato la mancanza del libretto di impianto (dichiarato assente) delle due unità split presenti a piano terra. Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art.7, c.5) non è possibile depositare l'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti. A tal proposito il MISE, rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016, afferma che: "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192105 e dal DPR 7412013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192105 e s.m.i.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto. Per la redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario o un eventuale terzo responsabile quale il Custode nominato) è necessario avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore abilitato.

Il costo necessario per l'attività di compilazione libretto di impianto può essere stimato in circa € 200,00 (euro duecento/00) comprensivi di iva. Il sottoscritto Esperto stimatore pertanto ha provveduto alla redazione del certificato APE [Cfr. Allegato Certificato energetico dell'immobile / APE] il cui perfezionamento, mediante deposito dello stesso presso gli Uffici competenti, sarà eseguito a seguito della compilazione libretto di impianto da eseguirsi da parte di tecnico manutentore abilitato con costi, come sopra meglio riportati, a carico dell'aggiudicatario entro la data del decreto di trasferimento; tanto salvo diversi provvedimenti che l'Ill.mo Giudice vorrà adottare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 204,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 711,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come già riportato nel paragrafo relativo alle operazioni peritali [Cfr. Allegato – Verbale operazioni peritali], la sig.ra **** Omissis **** forniva i riferimenti dell'amministratore protempore al fine di verificare i pagamenti condominiali ordinari e straordinari e le informazioni di natura condominiale richieste dall'Ill.mo G.E. nel conferimento dell'incarico.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto quindi a prendere contatti con l'amministratore



protempore del Condominio di cui le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono parte **** Omissis ****, recapito pec **** Omissis ****, inviando comunicazione a mezzo pec chiedendo in particolare di fornire informazioni inerenti l'unità immobiliare di proprietà degli esecutati, circa le dotazioni condominiali degli immobili di proprietà degli stessi con indicazione dei millesimi di proprietà delle parti comuni, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ed eventuali cause in corso, copia del regolamento condominiale e tabelle millesimali [Crf. Allegato - Nota Amministrazione protempore Condominio].

In data 18/01/2024 l'amministratore protempore **** Omissis **** rispondeva con nota a mezzo pec rilevando quanto segue:

- non vi sono dotazioni condominiali dell'unità immobiliare;
- le quote condominiali ordinarie annue, come da ultimo bilancio preventivo, ammontano ad € 204,00 (12 quote da € 17,00);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- al 31.12.23 vi sono spese condominiali scadute relative agli ultimi due anni pari ad € 711,68;
- non vi sono cause in corso;
- allego regolamento di condominio + tabelle millesimali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Vincenzo Bellezza n.23, piano 0
Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento di 3 vani, accessori e cortile pertinenziale sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla Via Vincenzo Bellezza, n.23 posto al piano terra [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 547, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 176.018,00

FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito del Borsino Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://professionecasa.it/>, <https://www.iconacasa.com/>, <https://www.tecnocasa.it/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima [Cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 1.700,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Vincenzo Bellezza n.23, piano 0	103,54 mq	1.700,00 €/mq	€ 176.018,00	100,00%	€ 176.018,00
				Valore di stima:	€ 176.018,00

Valore di stima: € 176.018,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	711,68	€

Valore finale di stima: € 147.000,00

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolute dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare le spese insolute condominiali, l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica relative in particolare allo smontaggio e conferimento a discarica/recupero della tettoia e della pensilina.

Il valore finale di stima pari ad € 146.903,62 si è arrotondato quindi ad € 147.000,00 in C.T.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 02/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Paola Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE VIA VINCENZO BELLEZZA 23 - BARI
- ✓ N° 1 Altri allegati - BANCA DATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO CONTESTUALE FAMIGLIA RESIDENZA ESTRATTO MATRIMONIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST 282_2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE PROTEMPORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione del ESPERTO STIMATORE 282_2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOGLIO IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOCATASTALE AL 28.02.2024 E N.2 NOTE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Vincenzo Bellezza n.23, piano 0
Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento di 3 vani, accessori e cortile pertinenziale sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla Via Vincenzo Bellezza, n.23 posto al piano terra [Cfr. Allegato - Atto di provenienza]. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 547, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato di Via Vincenzo Bellezza n.23 di cui le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono parte, posto nel quartiere San Girolamo, ricade sulla zona tipizzata come - Aree di rinnovamento urbano di tipo B6 [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia]. Buona parte della zona nei dintorni è stata edificata con fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale. Si segnala la presenza nelle immediate vicinanze del waterfront di San Girolamo. Gli interventi nel territorio di Bari sono regolamentati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Aggiornamento alla Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 pubblicata sul BURP n. 14 del 23/01/2009 e ss.mm.i.. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale Sit del Comune di Bari (<https://sit.egov.ba.it/it/map/bari/qdjango/307/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato residenziale oggetto della presente esecuzione ricade sulla zona tipizzata come - Aree di rinnovamento urbano di tipo B6. Gli interventi su tali zone sono normati dalle N.T.A. allegate al P.R.G. come da art. 49 i cui stralci normativi sono stato allegati alla presente relazione a cui si rimanda nello specifico [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa sistema Sit]. In particolare: Art. 49 - Aree di rinnovamento urbano di tipo B6, B7, B8. L'intervento nelle aree di rinnovamento urbano di tipo B6, B7, B8 è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati estesi a ciascuna delle aree delimitate nel P.R.G. redatti in conformità dei programmi di attuazione adottati dall'Amministrazione. In conformità con la struttura delle zone si prescegliranno interventi rivolti a restituire efficienza e «confort» all'abitato attraverso la semplice moltiplicazione dei servizi conservando sistemi stradali e sistemi di unità edilizia e quindi risolvendo l'intervento generale riportandolo in forme di riordino e completamento, anche con parziali sostituzioni, oppure si indicheranno le zone in cui sarà necessario aprire nuovi tracciati stradali e organizzare nuovi sistemi di lotti e dove dovranno essere operati parziali o ampi diradamenti. Gli interventi sulle aree suddette sono soggetti alle seguenti prescrizioni: Um.: unità operativa minima: quella indicata dai singoli piani particolareggiati; Ift.: aree B6 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.5; aree B7 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.3; aree B8 - indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.0,5; H.: aree B6 - altezza max ml.25; aree B7 - altezza max ml.15; aree B8 - altezza max ml.8; Dc.: aree B6, B7, B8: distanza dai confini: $H \times 0,50 = \text{min. ml.5}$; E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente 14; Df.: aree B6, B7, B8: distanza fra fabbricati: somma delle altezze prospicienti moltiplicata per 0,5= $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10; Ds.: aree B6, B7, B8 - distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano, salvo allineamenti prevalenti esistenti: a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5; b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50; c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10; P.: parcheggi B6, B7, B8: 1 mq. per ogni 10 mc. 15; A.: autorimesse B6, B7, B8: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione. Nel volume



delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra. In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea B, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione). In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati - quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare. Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedono per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art. 7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art. 3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui alla presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra i proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione in proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto quanto riportato al precedente art. 44. Secondo il P.P.T.R. l'area ricade nelle: - 6.1.2 Componenti idrologiche - BP - Territoti costieri (300m); - 5 Ambiti Paesaggistici - Ambiti (con confini comunali) e Ambiti. Secondo il PAI, invece, non è assoggettato.

Prezzo base d'asta: € 147.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Vincenzo Bellezza n.23, piano 0		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 547, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	103,54 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (iniziata nel 1989 ed ultimata nel 1990, come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica) e successiva ristrutturazione finalizzata al cambio d'uso (avvenuta nel 2008 circa), si possono ritenere sufficienti relativamente all'interno dell'appartamento a meno della stanza da letto posta in adiacenza all'androne scala che presenza evidenze di formazioni di muffe in corrispondenza delle pareti di confine, dell'androne e a soffitto. Le condizioni generali di manutenzione relative agli esterni del fabbricato condominiale si possono ritenere sufficienti a meno di alcune sue porzioni. In particolare si è avuto modo di rilevare che alcune porzioni della facciata presentano lesioni degli intonaci dovuti all'ossidazione dei copriferro e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria [Cfr. Documentazione fotografica]. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito i soggetti eseguiti le certificazioni di conformità relative agli impianti ivi rilevati.		
Descrizione:	Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento di 3 vani, accessori e cortile pertinenziale sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla Via Vincenzo Bellezza, n.23 posto al piano terra [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso delle operazioni peritali del 14 dicembre 2023 presso l'immobile di Via Vincenzo Bellezza n.23 Bari si è avuto modo di rilevare che l'appartamento risultava occupato dalla esecutata sig.ra **** Omissis **** unitamente ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi maggiorenni. La situazione rilevata corrisponde con quanto riportato nell'archivio presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile [Cfr. Allegato - Certificato di stato di famiglia, Residenza storica ed Estratto di matrimonio].		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Contratto di mutuo** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Bari il 18/05/2015
Reg. gen. 19643 - Reg. part. 2373
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Teresa Castellaneta
Data: 13/05/2015
N° repertorio: 53206
N° raccolta: 12416
Note: ISCRIZIONE NN.19643/2373 del 18/05/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 13/05/2015 Numero di repertorio 53206/12416 Notaio CASTELLANETA TERESA Sede BARI A favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede BARI (BA) Codice fiscale 00254030729 Domicilio ipotecario eletto CORSO CAVOUR, 19 BARI Contro **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** (BA) Codice fiscale **** Omissis **** Capitale euro 150.000,00 - Totale € 300.000,00 Durata anni 25.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, Unep Bari n. 5319 del 28/06/2023**
Trascritto a Bari il 14/07/2023
Reg. gen. 34844 - Reg. part. 26384
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: TRASCRIZIONE NN.34844/26384 del 14/07/2023 nascente da pignoramento immobiliare del 28/06/2023 Numero di repertorio 5319 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI A favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' PER AZIONI Sede BARI (BA) codice fiscale 00254030729 Contro **** Omissis **** (BA) Codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

