
TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spinelli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 22/06/2016, il sottoscritto Ing. Spinelli Giuseppe, con studio in Via Tanzi, 19 - 70121 - Bari (BA), email giuseppespinelli@virgilio.it, PEC giuseppe.spinelli4136@pec.ordingbari.it, Tel. 393 8701762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Bari (BA) - via Napoli n°51, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Napoli n°53, piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Bari (BA) - via Napoli n°51, piano Terra



DESCRIZIONE

Il Bene è costituito da un negozio -composto da un ampio locale (adiacente all'accesso dalla strada ed all'accesso dall'androne condominiale), un office-disimpegno, da un bagno, un disimpegno, un magazzino ed un soppalco praticabile ed accessibile- ubicato a Bari in via Napoli 51, nel tratto compreso tra via G. Bonazzi e via N. Pizzoli, censito al Catasto Fabbricati di Bari con il Fg.88 Part.66 Sub.21 graffata con Part.67 Sub 1 con le qualità seguenti: Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 64mq, Superficie Catastale 112mq, Rendita 2.961,57 intestata a **** Omissis **** nata a [REDACTED] c.f.:**** Omissis ****, in ragione della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'Immobile è posto nella zona centrale di Bari, lungo un asse stradale di importanza rilevante, inserito in un contesto densamente edificato e posto a ridosso di importanti strutture di Istituzioni locali e sovracomunali [scuole (elementari, medie, licei ed altri] nonché di uffici di Enti [il Comune di Bari, la Soprintendenza dei Beni Artistici ed Architettonici, la Prefettura, la Questura, il Tribunale Civile, il Tribunale Amministrativo ed altri] nonché di infrastrutture [il Porto, i Parcheggi di scambio, ed altre].

L'Immobile è ubicato al piano terra di un edificio di remota costruzione, costituito complessivamente da soli quattro livelli fuori terra (il piano terra, il piano primo ammezzato, il piano primo ed il piano secondo).

L'Immobile è dotato di due accessi: il principale, di maggiore ampiezza, è diretto dal civico 51 di via Napoli mentre il secondario è mediato dall'androne condominiale del civico 53 di via Napoli.

L'Immobile si sviluppa in direzione nord-sud, ossia nel senso trasversale rispetto alla via Napoli, ed è costituito da due corpi di fabbrica, entrambi di remota edificazione (erano già rappresentati nelle planimetrie catastali dell'anno 1939), dei quali il primo (radicato sulla via Napoli) ha maggiore ampiezza ed altezza utile mentre il secondo (posto sul retro del primo) è costituito da ambienti caratterizzati da minore ampiezza ed altezza utile.

Una porzione del corpo di fabbrica di maggiore ampiezza (opposta alla via Napoli e corrispondente ai locali WC (F), all'Office (E) ed al Disimpegno (B)) di recente (D.I.A n°896/2004 del 30.03.2004), è stata suddivisa con il soppalcato (G) praticabile ed accessibile mediante scala metallica fissa.

L'Immobile non possiede pertinenze dirette quali parcheggi, posti auto, box, cantinole, locali tecnici, terrazzi, balconi, giardini, ecc. ma dispone dell'uso proporzionale di parti comuni quali l'androne condominiale ed il cortile interno -accessibile dall'androne condominiale- sul quale si aprono finestre delle zone retrostanti, opposte alla strada.

Le comunicazioni, recanti luogo e data stabiliti per l'inizio delle operazioni peritali con Accesso all'Immobile, sono state inoltrate in data 18/07/2016:

- a **** Omissis **** (Debitore) con Raccomandata 1 di Poste Italiane n°052509352410, consegnata il 20/07/2016;

- all'avv. **** Omissis **** (domiciliatario legale del Creditore Procedente) con Raccomandata 1 di Poste Italiane n°052509352284, consegnata il 20/07/2016.



L'Accesso all'Immobile, non forzoso, è stato effettuato in data 27 luglio 2016 alle ore 15,30 alla presenza della sola Debitrice, dimostratasi collaborativa durante il corso delle operazioni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In esito all'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, in particolare della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario -ex art.567 c.p.c. comma 2- resa in data 15 febbraio 2016 dalla dott.ssa Chiara BIANCHINI, Notaio in Bologna, si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità del debitore esecutato sebbene alla certificazione prodotta siano stati erroneamente allegati un ulteriore elenco dei creditori ed una planimetria catastale non pertinenti la Esecuzione Immobiliare n°21/2016.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario reso ai sensi della Legge n°302/1998 dalla dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Bologna, emerge la COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE per Atto rogato dal dott. **** Omissis **** il 13.05.2010 Rep.n°75344/14562 Trascritto il 18.05.2010 ai numeri 23769/15469 a favore di **** Omissis **** (nata a [REDACTED] e **** Omissis **** [REDACTED] ed a carico di **** Omissis **** (nata a [REDACTED] avente per oggetto gli immobili della procedura esecutiva.

Inoltre, il nucleo familiare della debitrice è composto come segue:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina:

- ad est con altro immobile (via Napoli n°49) dell'adiacente condominio (via Napoli n°47);
- a nord e ad ovest, rispettivamente, con il cortile, con il corridoio, con l'androne e con il vano scale dello stesso condominio in cui è collocato (con accesso da via Napoli n°53);
- a sud con la via Napoli.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Negoziò (A) | 56,80 mq | 73,28 mq | 1,00 | 73,28 mq | 5,00 m | Terra |
| Disimpegno (B) | 4,69 mq | 6,50 mq | 1,00 | 6,50 mq | 2,50 m | Terra |
| Magazzino (C) | 3,70 mq | 6,28 mq | 0,50 | 3,14 mq | 2,20 m | TERRA |
| Magazzino (D) | 13,44 mq | 18,54 mq | 0,50 | 9,27 mq | 2,50 m | Terra |
| Office - Disimpegno (E) | 4,38 mq | 5,79 mq | 1,00 | 5,79 mq | 2,50 m | Terra |
| WC (F) | 2,34 mq | 4,15 mq | 1,00 | 4,15 mq | 2,50 m | Terra |
| Soppalco praticabile (G) | 7,78 mq | 9,50 mq | 0,33 | 3,14 mq | 2,35 m | Ammezzato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 105,27 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 105,27 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda è stata calcolata utilizzando il grafico redatto sulla scorta della planimetrie catastali e delle misurazioni effettuate direttamente in loco durante l'Accesso del 27.07.2016, nonché adottando i criteri specificati nell'Allegato C del DPR 23 marzo 1998 n°138, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662".

In particolare:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene considerata;
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

I coefficienti di ragguglio utilizzati per i Magazzini (C) e (D) tengono conto della ridotta altezza interna e della particolare collocazione nella configurazione dell'Immobile.

La consistenza attuale dell'Immobile è stata generata dalla fusione di tre unità immobiliari originarie delle quali una (Fg88 Part.66 Sub.1) aveva accesso diretto da via Napoli n°51 mentre le altre due (Fg88 Part.66 Sub.3 e Fg88 Part.67) avevano accesso dall'androne condominiale.

L'Immobile conserva in nuce la possibilità di divisione in quanto dispone già di due accessi autonomi ed indipendenti, uno dalla via Napoli n°51 ed uno dall'androne condominiale di via Napoli n°53.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 04/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1.5 vani |
| Dal 30/06/1987 al 04/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano |
| Dal 30/06/1987 al 04/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 67, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani |
| Dal 04/08/2003 al 31/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano Rendita € 4.855,00 |
| Dal 04/08/2003 al 06/05/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 67 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 9.296,00 |
| Dal 04/08/2003 al 06/05/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1.5 vani Rendita € 8.134,00 |
| Dal 31/10/2003 al 06/05/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 67, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 34mq Rendita € 157.333,00 Piano T |
| Dal 06/05/2004 al 14/07/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 21, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 64mq Rendita € 296.157,00 Piano T-1 Graffato Foglio 88 Plla 67 Sub1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria catastale è legata:

- al trasferimento in data 04/08/2003 da **** Omissis **** alla debitrice **** Omissis **** di quattro Immobili originari tra i quali figurano: Fg.88 Part.67 Sub.1; Fg.88 Part.67 Sub.2; Fg.88 Part.67 Sub.//;
- alla Variazione catastale operata dalla debitrice il 31/10/2003 per effetto della quale l'Immobile Fg.88 Part.67 Sub.1 ha assunto il nuovo identificativo Fg.88 Part.67 Sub.10;

- alla Variazione catastale operata dalla debitrice il 06/05/2004 per effetto della quale tre Immobili (Fg.88 Part.67 Sub.10; Fg.88 Part.67 Sub.2; Fg.88 Part.67 Sub.//) assunto il nuovo identificativo Fg.88 Part.66 Sub.21 graffato Part.67 Sub.1.

DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|------------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 88 | 66 | 21 | 2 | C1 | 6 | 64 | 112 | 2961,57 | T | Fg88 Plla67 Sub1 |

Corrispondenza catastale

L'Immobile è intestato alla debitrice **** Omissis **** per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Lo Stato dei Luoghi corrisponde alla Planimetria Catastale nonché a quanto indicato nell'Atto di Pignoramento.

L'immobile nella consistenza attuale deriva per variazioni catastali eseguite dalla proprietaria debitrice **** Omissis **** in data 06.05.2004: "Variazione del 06/05/2004 protocollo n°BA0190812 in Atti dal 06/05/2004 AMP - FUS-V. D. E PARZ DA ABIT. A COMM. (n.12048.1/2004)" dalle unità immobiliari di partenza:

- > Fg88 Part.66 Sub.10;
- > Fg88 Part.66 Sub.2 (originaria);
- > Fg88 Part.67 Sub.//(originaria)

e, a sua volta, la prima (ossia la Fg88 Part.66 Sub.10) deriva dalla originaria Fg88 Part.66 Sub.1 per la "Variazione della Destinazione del 31/10/2003 protocollo n.462548 in Atti dal 31/10/2003 Abitazione - Locale Commerciale (n.31679.1/2003)" effettuata dalla debitrice il 31.10.2003.

In realtà, nell'eseguire la variazione del 06.05.2004 è stato erroneamente incluso l'Immobile Sub.2 che, pertanto, è stato soppresso anziché l'Immobile Sub.3 che, non essendo stato soppresso, continua ad esistere autonomamente pur non essendo più contestualizzato.

Per regolarizzare l'errore pregresso occorrerebbe produrre un "Docfa di Rettifica" per ripristinare le unità immobiliari originarie (Fg88 Part.66 Sub.1 - Fg88 Part.66 Sub.2 - Fg88 Part.67 Sub.//) e, successivamente, un ulteriore "Docfa" di fusione delle seguenti tre unità: (Fg88 Part.66 Sub.1 - Fg88 Part.66 Sub.3 - Fg88 Part.67 Sub.//).

Il costo delle rettifiche catastali necessarie, comprensivo delle prestazioni professionali lorde e dei diritti catastali per i singoli immobili variati, può essere ritenuto pari a circa euro 1.000,00.



La documentazione catastale (Planimetrie attuali e/o pregresse e Visure Storiche per Immobile) sono state acquisite dal Consulente o Telematicamente o presso la Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio di Bari.

PRECISAZIONI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

a) A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

b) A CARICO DELLA PROCEDURA

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

> ISCRIZIONE n°54808/10114 del 03/12/2003 nascente da ATTO DI MUTUO in Notar Della Monica Arturo del 27/11/2003 rep. n.66372/11375 a favore della **** Omissis **** contro **** Omissis **** di ipoteca volontaria portante mutuo di euro 60.000,00, durata 15 anni, ipoteca per il complessivo importo di euro 120.000,00 in virtù di concessione a garanzia di mutuo sull'Immobile in perizia;

> ISCRIZIONE n°47039/10900 del 18/10/2010 nascente da Ipoteca Legale ruolo esattoriale n°5806/14 del 11/10/2010 a favore di EQUITALIA ETR spa e contro **** Omissis **** per sorte capitale di euro 59.660,39 ed ipoteca di euro 119.320,78 gravante sull'Immobile in perizia;

> ISCRIZIONE n°1583/164 del 19/01/2015 nascente da Ipoteca Legale ruolo esattoriale n°2956/1415 del 16/01/2015

a favore di EQUITALIA SUD spa e contro **** Omissis **** per sorte capitale di euro 22.026,84 ed ipoteca di euro 44.053,68 gravante sull'Immobile in perizia;

> TRASCRIZIONE n°4870/3738 del 02/02/2016 nascente da Pignoramento n°6445/2015 del 16/12/2015 - Ufficiale Giudiziario di Bari a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per sorte capitale di euro 35.523,49;

> TRASCRIZIONE n°23769/15468 del 18/05/2010 nascente da COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE rogato dal notaio Arturo DELLA MONICA del 13/05/2010 rep. n.75344/14562 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a carico di **** Omissis **** avente per oggetto gli immobili della procedura esecutiva.

PATTI

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale reso ai sensi della Legge n°302/1998 dalla dott.ssa Chiara BIANCHINI, Notaio in Bologna, emerge la COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE per Atto rogato dal dott. Arturo DALLA MONICA il 13.05.2010 Rep.n°75344/14562 Trascritto il 18.05.2010 ai numeri 23769/15469 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a carico di **** Omissis **** avente per oggetto gli immobili della procedura esecutiva.

La COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE è successiva al Contratto di Mutuo stipulato dalla debitrice con il creditore procedente in data 27.11.2003 (notaio dott. Arturo Della MONICA Rep. n°66372 Racc. n°11375) ma precedente al precetto ed all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 09.12.2015 nonché alla ISCRIZIONE n°47039/10900 del 18/10/2010, alla ISCRIZIONE n°1583/164 del 19/01/2015, alla TRASCRIZIONE n°4870/3738 del 02/02/2016.

Infine, il nucleo familiare della debitrice è composto come segue:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

PARTI COMUNI

L'Immobile dispone, oltre che dell'accesso diretto dalla via Napoli n°51, anche di altro accesso dall'androne condominiale di via Napoli n°53.

Inoltre, usufruisce del cortile condominiale, accessibile dall'androne condominiale di via Napoli n°53, sul quale prospetta la facciata interna dell'immobile e verso il quale si aprono due finestre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile si sviluppa in direzione nord-sud, trasversale alla via Napoli, con accesso rivolto a sud ed è costituito dai locali di seguito elencati: Negozio (A), Disimpegno(B), Magazzino (C) e (D), Office-Disimpegno (E), WC (F) e Soppalco (G).

L'Immobile ha strutture murarie portanti in tufo calcarenitico, intervallate da lesene e da archi strutturali di irrigidimento. Le fondazioni, non ispezionabili né deducibili da progetti, dovrebbero essere -in coerenza con le tecnologie adoperate all'epoca- di tipo continuo e superficiale, realizzate in pietra e/o in tufo, poste in continuità con le murature portanti sovrastanti.

La copertura dei locali (A), (B), (E), (F) e (G) è costituita da volta a botte, realizzata in tufo calcarenitico, impostata sulle murature portanti trasversali rispetto alla via Napoli. Al contrario, solo i locali (C) e (D), indicati come Magazzino o Retrobottega ed allestiti come Avancella e Cella Frigorifera, sono stati foderati con pannelli sandwich in alluminio coibentato), è piana e potrebbe essere stata realizzata con solaio misto in ferro-laterizio (struttura tipica dei primi anni del '900, impiegata anche per realizzare il soppalco (G).

Le altezze interne utili sono: locale (A): in chiave 4,90m all'imposta 2,60m; locali B, E e F (zona sottostante il soppalco): 2,50m; locale (C): 2,20m; locale (D): 2,50m; soppalco (G): 2,30m.

Il soppalco è praticabile ed accessibile mediante una piccola scala metallica fissa a rampa rettilinea posta nel Disimpegno (B).

Le pareti interne del locale (A) sono rivestite in pietra crosta dal pavimento fino alla altezza della imposta della volta (circa 2,60m dal pavimento) mentre l'Office-Disimpegno (E) ed il WC (F) sono rivestite con ceramica di colore chiaro; i Magazzini (C) e (D) sono rivestiti con pannelli in alluminio coibentato (pannelli sandwich).

I pavimenti di tutte le zone sono realizzati con piastrelle di ceramica, di forma quadrata 40"x40" con un intarsio centrale realizzato con piastrelle di ceramica 10"x10" solo nel Negozio (A).

Il Pavimento del WC (F) è in ceramica di colore chiaro.

Le volte strutturali sono in tufo calcarenitico a vista mentre i solai piani (Soppalco, WC, Office-Disimpegno e primo Magazzino (C)) sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

L'infisso del WC(F) è in legno con struttura alveolare, quello dell'Office (E) è in alluminio elettrocolorato a tre partiture (due mobili ad anta ed una fissa) mentre la porta del Magazzino (D), allestito come Cella Frigorifera, è costituita da uno scorrevole in alluminio coibentato.

La porta di accesso da via Napoli n°51 è in ferro (due partiture apribili ad anta e sopra luce) accoppiato a cancellata metallica di protezione; l'infisso dell'accesso dall'androne condominiale è in ferro; la finestra dell'Office (E) e del Magazzino (D) sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera.

I prospetti esterni (lungo via Napoli) ed interni (verso il cortile condominiale) sono intonacati e pitturati ad eccezione di una fascia inferiore di altezza pari a circa 70cm (zoccolatura) che è realizzata con rivestimento in pietra pitturata.

L'impianto elettrico, realizzato nel 2004 con criteri conformi alla norma (non si dispone di Dichiarazione di Conformità né del Progetto) utilizza per la distribuzione le canaline passacavi sovrapposte alle murature perimetrali mentre nel wc è stato realizzato sotto traccia.

L'immobile:

- dispone di impianto TV via cavo;
- non dispone di impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione;
- non dispone di impianto di allarme.

L'Immobile non dispone di posto auto e/o di box auto e/o di aree esterne e/o di cantinole di pertinenza ad esclusione dell'androne e dell'attiguo cortile condominiale.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'Immobile sono complessivamente mediocri, leggermente peggiori rispetto al degrado fisiologico prevedibile rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2004.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta utilizzato ad uso abitativo ed occupato direttamente dal debitore **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare composto come segue:

- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

Accertamenti condotti in data 23.09.2016 presso la Agenzia delle Entrate di Bari via Amendola 201/7 hanno consentito di constatare che non esistono contratti di locazione relativi agli Immobili oggetto della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/03/1968 al 04/08/2003 | **** Omissis **** | Atto di Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | dott. avv. Pasquale PARISI | 14/03/1968 | 274838 | 8684 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trani | 21/03/1968 | 12470 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Bari | 18/03/1968 | 2120 | | | |
| Dal 04/08/2003 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | dott. Anna PIRRO | | 4806 | 1774 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia del Territorio di Bari | 07/08/2003 | 38229 | 27125 |
| | | 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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 03/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Bari il 03/12/2003
Reg. gen. 54808 - Reg. part. 10114
Quota: 1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Arturo DELLA MONICA
Data: 27/11/2003
N° repertorio: 66372
N° raccolta: 11375
Note: L'Atto di Mutuo ha durata 15 anni. La Ipoteca grava sui seguenti immobili: - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.66 sub.1; - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.66 sub.2; - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.66 sub.3; - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.67 sub.//;
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esattoriale n°5806/14
Iscritto a Bari il 11/10/2010
Reg. gen. 47039 - Reg. part. 10900
Quota: 1
Importo: € 59.660,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La Ipoteca di euro 119.320,78€ grava sui seguenti immobili: - Abitazione di tipo UltraPopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 Part.66 Sub.3 - Immobile (C/1) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 Part.66 Sub.21
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esattoriale n°
Iscritto a Bari il 19/01/2015
Reg. gen. 1583 - Reg. part. 164
Quota: 1
Importo: € 22.026,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La Ipoteca Legale di euro 44.053,68 gravante sul seguente immobile: - Immobile (C/1) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 Part.66 Sub.1 e Part.67 Sub.1(graffate)

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 02/02/2016

Reg. gen. 4870 - Reg. part. 3738

Quota: 1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La sorte capitale è di euro 35523,49.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in una zona omogenea tipizzata come "Aree di Rinnovo Urbano a carattere Terziario-Direzionale di tipo B9", direttamente disciplinata dall'art.50 delle N.T.A. del P.R.G. vigente: la destinazione d'uso dell'immobile (negozi) è coerente con la destinazione urbanistica di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in epoca remota in quanto le unità edilizie originarie (Fg88 Part.66 Sub.1; Fg88 Part.66 Sub.2; Fg88 Part.66 Sub.3; Fg88 Part.67 Sub//) che lo hanno generato erano state già dichiarate -allegando le Planimetrie Catastali del 10.11.1939- al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in adempimento al Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n°652, "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano" con la Scheda n°11923851 del 1939 nonché registrato in data 14 ottobre 1943.

Tale circostanza legittima, di fatto, la consistenza edilizia rappresentate nelle Planimetrie Catastali in quanto preesistente alla data del 16 ottobre 1942, ossia della data in cui è entrata in vigore la Legge 17 agosto 1942 n°1150 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n°244 del 16 ottobre 1942) che con l'art.31, Licenza di Costruzione, ha disposto l'obbligo della licenza per l'attività edilizia: "Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco".

La attuale proprietaria debitrice **** Omissis ****, ha inoltrato al Comune di Bari - S.U.E. la Denuncia di Inizio Attività n°344/2004 del 10.02.2004(prot. n°29124) per la "Fusione e Cambio d'Uso con revisione di intonaci, pavimenti e impianto elettrico, idrico e Fusione di Unità Immobiliari" delle due unità indicate come Fg88 Part.66 Sub.1 e Fg88 Part.66 Sub.2.

Successivamente, la stessa **** Omissis **** ha inoltrato al Comune di Bari - S.U.E. la Denuncia di Inizio Attività n°896/2004 del 30.03.2004(prot. n°72416) per la esecuzione del "Cambio d'Uso con Fusione di un Locale già oggetto di Cambio d'Uso con vecchia abitazione con giardino" relativamente a tre immobili originari identificati al catasto Fabbricati indicate come Fg88 Part.66 Sub.1, Fg88 Part.66 Sub.2 e Fg88 Part.67 Sub//.

L'accesso agli atti amministrativi effettuato dal Consulente presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata - Settore Agibilità ha consentito di accertare che per l'Immobile non è stato né chiesto né rilasciato alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.



Con apposita istanza depositata in data 04.08.2016 al Comune di Bari - Sportello Unico per l'Edilizia, il Consulente ha chiesto di poter visionare e, all'occorrenza estrarre copia, delle Pratiche Edilizie inerenti gli immobili oggetto della procedura.

In tale circostanza è stato accertato che le uniche Pratiche Edilizie disponibili corrispondono alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°344/2004 del 10.02.2004 (prot. n°29194) ed alla successiva (D.I.A.) n°896/2004 del 30.03.2004 (prot. n°72416) entrambe inoltrate dalla proprietaria debitrice **** Omissis ****.

La consistenza edilizia attuale dell'Immobile corrisponde a quanto indicato nel grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività n°896/2004 del 30.03.2004 (prot. n°72416) sebbene sussista una modesta differenza della configurazione interna legata ad una ulteriore suddivisione della zona adiacente al bagno, nella parte retrostante l'Immobile, non riportata nel grafico assentito.

Tale difformità, classificabile come intervento di manutenzione straordinaria eseguita senza preventiva comunicazione, potrà essere regolarizzata inoltrando al Comune di Bari - S.U.E., una Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) prevista per gli interventi di cui alla lettera a) co.2 art. 6 DPR 380/2001, allegando i grafici di rilievo a firma di tecnico abilitato, la attestazione del versamento dei Diritti di Segreteria (oggi pari ad euro 80,00) nonché della Sanzione Pecuniaria (oggi pari ad euro 1.000,00: co.7 art.6 DPR n°380/2001) e, successivamente, eseguendo la variazione catastale.

Per completezza, le competenze tecniche necessarie per predisporre la documentazione utile per la C.I.L. possono essere ritenute, al lordo degli accessori e dell'IVA, pari ad euro 1.420,00 tanto che l'importo totale (compenso e spese amministrative) può essere ritenuto pari ad euro 2.500,00.

L'Immobile non possiede impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento mentre l'impianto elettrico e di illuminazione, sebbene esistenti, sono apparsi inadeguati tanto che andrebbero rifatti.

Il costo dell'impianto elettrico, di terra e di illuminazione eseguito a norma può essere stimato in euro 3.000,00; l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento, può essere stimato in euro 2.500,00 mentre le competenze tecniche per la progettazione e per il disbrigo delle pratiche amministrative propedeutiche alla loro realizzazione possono essere stimate pari ad euro 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte presso la nuova gestione -entrata nelle funzioni lo scorso mese di luglio- del Condominio di Bari via Napoli n°53 la proprietaria debitrice **** Omissis **** non ha debiti nei confronti della Amministrazione del condominio né per le quote ordinarie né per i canoni individuali di acqua e di fogna.



Inoltre, non risultano deliberati nuovi lavori di manutenzione straordinaria che riguardino l'Edificio condominiale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Napoli n°53, piano Terra



DESCRIZIONE

Il Bene è costituito da un appartamento di un solo vano, ubicato a Bari al Piano Terra di via Napoli n°53, nel tratto compreso tra via G. Bonazzi e via N. Pizzoli, ed è censito al Catasto Fabbricati di Bari con il Fg.88 Part.66 Sub.2 e possiede le qualità seguenti: Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale //mq, Rendita 81,34 intestata a **** Omissis ****, in ragione della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'Immobile ricade nella zona centrale di Bari, lungo un asse stradale di importanza rilevante, inserito in un contesto densamente edificato e posto a ridosso di importanti strutture di Istituzioni locali e sovracomunali [scuole (elementari, medie, licei ed altri)] nonché di uffici di Enti [il Comune di Bari, la Soprintendenza dei Beni Artistici ed Architettonici, la Prefettura, la Questura, il Tribunale Civile, il Tribunale Amministrativo ed altri] nonché di infrastrutture [il Porto, i Parcheggi di scambio, ed altre].

L'Immobile è ubicato al piano terra di un edificio di remota costruzione, costituito complessivamente da soli quattro livelli fuori terra (il piano terra, il piano primo ammezzato, il piano primo ed il piano secondo).

L'Immobile si sviluppa in direzione nord-sud (l'accesso è orientato a sud), ossia nel senso trasversale rispetto alla via Napoli, ed è costituito da un unico corpo di fabbrica, di remota edificazione (era già rappresentati nelle planimetrie catastali dell'anno 1939) che, nel tempo, non ha subito variazioni edilizie se non quelle di manutenzione ordinaria.

L'Immobile non possiede pertinenze dirette quali parcheggi, posti auto, box, cantinole, locali tecnici, terrazzi, balconi, giardini, ecc. ma dispone dell'uso proporzionale di parti comuni quali l'androne condominiale ed il cortile interno -accessibile dall'androne condominiale- sul quale si apre l'unica finestra.

Gli identificativi catastali dell'Immobile Fg.88 Part.66 Sub.2 sono stati erroneamente soppressi in data 06.05.2004 per fusione -eseguita dalla proprietaria debitrice **** Omissis ****- con altre Unità in luogo della Unità Fg.88 Part.66 Sub.3 che, al contrario, continua ad esistere catastalmente pur essendo entrata a far parte dell'attuale Unità Fg.88 Part.66 Sub.21 graffata con la Fg.88 Part.67 Sub.1, tutte oggetto della procedura esecutiva.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In esito all'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale -ex art.567 c.p.c. comma 2- resa in data 15 febbraio 2016 dalla dott.ssa Chiara BIANCHINI, Notaio in Bologna, si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità del debitore esecutato sebbene alla certificazione prodotta siano stati erroneamente allegati un ulteriore elenco dei creditori ed una planimetria catastale non pertinenti la Esecuzione Immobiliare n°21/2016 nonché siano stati desunti dal Catasto Fabbricati errati identificativi e qualità:

- Abitazione di tipo Ultrapopolare (A/5) in Bari, via Napoli n°53, vani 1, in catasto Fg.88 Part.66 Sub.3 in luogo dei corretti:



- Abitazione di tipo Ultrapopolare (A/5) in Bari, via Napoli n°53, vani 1,5, in catasto Fg.88 Part.66 Sub.2

per quanto già riferito nelle Note della sezione Dati Generali ed Ubicazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale reso ai sensi della Legge n°302/1998 dalla dott.ssa Chiara BIANCHINI, Notaio in Bologna, emerge la COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE per Atto rogato dal dott. Arturo DALLA MONICA il 13.05.2010 Rep.n°75344/14562 Trascritto il 18.05.2010 ai numeri 23769/15469 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a carico di **** Omissis **** avente per oggetto gli immobili della procedura esecutiva.

Inoltre, il nucleo familiare della debitrice è composto come segue:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina:

- a sud con l'androne e con il vano scale dello stesso condominio in cui è collocato (via Napoli n°53)
- ad est e a nord con il corridoio e con il cortile dello stesso condominio in cui è collocato (via Napoli n°53);
- ad ovest con altro immobile (via Napoli n°55) dell'adiacente condominio (via Napoli n°57).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locale Unico (1) | 16,20 mq | 24,71 mq | 1,00 | 24,71 mq | 3,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 24,71 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 24,71 mq | |
|--|-----------------|--|

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie lorda è stata calcolata utilizzando il grafico redatto sulla scorta della planimetrie catastali e delle misurazioni effettuate direttamente in loco durante l'Accesso del 27.07.2016, nonché adottando i criteri specificati nell'Allegato C del DPR 23 marzo 1998 n°138, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662".

In particolare:

a. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

b. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene considerata;

c. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 04/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1.5 vani |
| Dal 04/08/2003 al 06/05/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 66, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 81,34 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria catastale è legata:

- al trasferimento della proprietà da **** Omissis **** a **** Omissis **** dell'Immobile originario (Fg.88 Part.66 Sub.2) in data 04/08/2003;

- alla errata Variazione catastale operata il 06/05/2004 dalla proprietaria debitrice **** Omissis **** per effetto della quale l'Immobile Fg.88 Part.66 Sub.2 è stata soppressa in quanto indicata come fusa con altre Unità in luogo della effettiva Unità Fg.88 Part.66 Sub.3 che, al contrario, continua ad esistere catastalmente sebbene non sia più contestualizzata.

L'errore può essere bonificato con le normali procedure catastali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 88 | 66 | 2 | 2 | A5 | 4 | 1,5 | | 81,34 | T | |

Corrispondenza catastale

L'Immobile è intestato alla debitrice **** Omissis **** per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Lo Stato dei Luoghi corrisponde alla Planimetria Catastale della Unità identificata con il Fg88 Part.66 Sub.2, erroneamente soppressa con la errata Variazione catastale "Variazione del 06/05/2004 protocollo n°BA0190812 in Atti dal 06/05/2004 AMP - FUS-V. D. E PARZ DA ABIT. A COMM. (n.12048.1/2004)" operata il 06/05/2004 dalla proprietaria debitrice **** Omissis **** in quanto indicata fusa con altre Unità in luogo della effettiva Unità Fg.88 Part.66 Sub.3 che, al contrario, continua ad esistere catastalmente tanto che è stata indicata nell'Atto di Pignoramento.

L'errore catastale può essere bonificato producendo un "Docfa di Rettifica" per ripristinare le unità immobiliari originarie (Fg88 Part.66 Sub.1 - Fg88 Part.66 Sub.2 - Fg88 Part.67 Sub//) e, successivamente, un ulteriore "Docfa" di fusione delle seguenti tre unità: (Fg88 Part.66 Sub.1 - Fg88 Part.66 Sub.3 - Fg88 Part.67 Sub//) che consentirebbe il ripristino della Unità del Fg88 Part.66 Sub.2.

Il costo delle rettifiche catastali necessarie, comprensivo delle prestazioni professionali lorde e dei diritti catastali per i singoli immobili variati, può essere ritenuto pari a circa euro 1.000,00.

La documentazione catastale (Planimetrie attuali e/o pregresse e Visure Storiche per Immobile) sono state acquisite dal Consulente sia Telematicamente sia presso la Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio di Bari.

PRECISAZIONI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

a) A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

b) A CARICO DELLA PROCEDURA

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

> ISCRIZIONE n°54808/10114 del 03/12/2003 nascente da ATTO DI MUTUO in Notar Della Monica Arturo del 27/11/2003 rep. n.66372/11375 a favore della **** Omissis **** contro **** Omissis **** di ipoteca volontaria portante mutuo di euro 60.000,00, durata 15 anni, ipoteca per il complessivo importo di euro 120.000,00 in virtù di concessione a garanzia di mutuo sull'Immobile in perizia;

> ISCRIZIONE n°47039/10900 del 18/10/2010 nascente da Ipoteca Legale ruolo esattoriale n°5806/14 del 11/10/2010 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per sorte capitale di euro 59.660,39 ed ipoteca di euro 119.320,78 gravante sull'Immobile in perizia;

> ISCRIZIONE n°1583/164 del 19/01/2015 nascente da Ipoteca Legale ruolo esattoriale n°2956/1415 del 16/01/2015

a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per sorte capitale di euro 22.026,84 ed ipoteca di euro 44.053,68 gravante sull'Immobile in perizia;

> TRASCRIZIONE n°4870/3738 del 02/02/2016 nascente da Pignoramento n°6445/2015 del 16/12/2015 - Ufficiale Giudiziario di Bari a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per sorte capitale di euro 35.523,49;

> TRASCRIZIONE n°23769/15468 del 18/05/2010 nascente da COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE rogato dal notaio Arturo DELLA MONICA del 13/05/2010 rep. n.75344/14562 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a carico di **** Omissis **** avente per oggetto gli immobili della procedura esecutiva.

PATTI

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale reso ai sensi della Legge n°302/1998 dalla dott.ssa Chiara BIANCHINI, Notaio in Bologna, emerge la COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE per Atto rogato dal dott. Arturo DELLA MONICA il 13.05.2010 Rep.n°75344/14562 Trascritto il 18.05.2010 ai numeri 23769/15469 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a carico di **** Omissis **** avente per oggetto gli immobili della procedura esecutiva.

La COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE è successiva al Contratto di Mutuo stipulato dalla debitrice con il creditore procedente in data 27.11.2003 (notaio dott. Arturo Della MONICA Rep. n°66372 Racc. n°11375) ma precedente al precetto ed all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 09.12.2015 nonché alla ISCRIZIONE n°47039/10900 del 18/10/2010, alla ISCRIZIONE n°1583/164 del 19/01/2015, alla TRASCRIZIONE n°4870/3738 del 02/02/2016.

Infine, il nucleo familiare della debitrice è composto come segue:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.



PARTI COMUNI

L'Immobile dispone di accesso dall'androne condominiale di via Napoli n°53.

Inoltre, usufruisce del cortile condominiale, accessibile dall'androne condominiale di via Napoli n°53, sul quale prospetta e verso il quale si aprono due finestre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile si sviluppa in direzione nord-sud, trasversale alla via Napoli, ed è costituito da un unico locale privo di accessori.

L'Immobile ha strutture murarie portanti in tufo calcarenitico.

Le fondazioni, non ispezionabili né deducibili da progetti, dovrebbero essere -in coerenza con le tecnologie adoperate all'epoca- di tipo continuo e superficiale, realizzate in pietra e/o in tufo, poste in continuità con le murature portanti sovrastanti.

La copertura è costituita da volta a botte in tufo calcarenitico, impostata sulle murature portanti trasversali rispetto alla via Napoli.

Le altezze interne utili sono: in chiave 3,00m all'imposta 2,05m.

Le pareti interne sono in tufo calcarenitico a vista con la sola eccezione della parete sud (ove è presente l'accesso) che è rivestita pietra crosta dal pavimento fino alla altezza di 2,05m mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres ad imitazione chianca.

La porta di accesso, di remota fattura, è in legno a due ante mentre la finestra che si apre verso il cortile condominiale è in alluminio con vetrocamera a due ante.

I prospetti esterni sono intonacati e pitturati.

L'Immobile non dispone né di WC né di Cucina e/o Angolo Cottura.

L'Immobile non dispone di alcun impianto ad eccezione delle sole predisposizioni dell'impianto elettrico, dell'impianto di illuminazione e del citofono.

L'Immobile non dispone di posto auto e/o di box auto e/o di aree esterne e/o di cantinole di pertinenza ad esclusione dell'androne e dell'attiguo cortile condominiale.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'Immobile sono complessivamente mediocri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta usata direttamente dalla debitrice **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare composto come segue:

- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

Accertamenti condotti in data 23.09.2016 presso la Agenzia delle Entrate di Bari via Amendola 201/7 hanno consentito di constatare che non esistono contratti di locazione relativi agli Immobili oggetto della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/03/1968 al 04/08/2003 | **** Omissis **** | Atto di Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | dott. avv. Pasquale PARISI | 14/03/1968 | 274838 | 8684 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trani | 21/03/1968 | 12470 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Bari | 18/03/1968 | 2120 | | | |
| Dal 04/08/2003 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | dott. Anna PIRRO | | 4806 | 1774 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia del Territorio di Bari | 07/08/2003 | 38229 | 27125 |
| | | 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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 03/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Bari il 03/12/2003
Reg. gen. 54808 - Reg. part. 10114
Quota: 1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Arturo DELLA MONICA
Data: 27/11/2003
N° repertorio: 66372
N° raccolta: 11375
Note: L'Atto di Mutuo ha durata 15 anni. La Ipoteca grava sui seguenti immobili: - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.66 sub.1; - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.66 sub.2; - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.66 sub.3; - Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 part.67 sub.//;
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esattoriale n°5806/14
Iscritto a Bari il 11/10/2010
Reg. gen. 47039 - Reg. part. 10900
Quota: 1
Importo: € 59.660,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La Ipoteca di euro 119.320,78€ grava sui seguenti immobili: - Abitazione di tipo UltraPopolare (A/5) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 Part.66 Sub.3 - Immobile (C/1) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 Part.66 Sub.21
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Esattoriale n°
Iscritto a Bari il 19/01/2015
Reg. gen. 1583 - Reg. part. 164
Quota: 1
Importo: € 22.026,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La Ipoteca Legale di euro 44.053,68 gravante sul seguente immobile: - Immobile (C/1) in Bari, in Catasto Fabbricati Fg.88 Part.66 Sub.1 e Part.67 Sub.1(graffate)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 02/02/2016



Reg. gen. 4870 - Reg. part. 3738
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La sorte capitale è di euro 35523,49.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in una zona omogenea tipizzata come "Aree di Rinnovo Urbano a carattere Terziario-Direzionale di tipo B9", direttamente disciplinata dall'art.50 delle N.T.A. del P.R.G. vigente: la destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) è coerente con la destinazione urbanistica di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile, costituito da una unità edilizia originaria (Fg88 Part.66 Sub.2) è stato edificato in epoca remota in quanto già dichiarata -allegando le Planimetrie Catastali del 10.11.1939- al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in adempimento al Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n°652, "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano" con la Scheda n°11923851 del 1939 nonché registrato in data 14 ottobre 1943.

Tale circostanza legittima, di fatto, la consistenza edilizia rappresentate nelle Planimetrie Catastali in quanto preesistente alla data del 16 ottobre 1942, ossia della data in cui è entrata in vigore la Legge 17 agosto 1942 n°1150 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n°244 del 16 ottobre 1942) che con l'art.31, Licenza di Costruzione, ha disposto l'obbligo della licenza per l'attività edilizia: "Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco".

L'accesso agli Atti Amministrativi del Comune di Bari - Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha consentito di accertare che:

- non esistono Pratiche Edilizie
- non è stato rilasciato alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità

inerenti il Bene oggetto della Procedura

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.



Con apposita istanza depositata in data 04.08.2016 al Comune di Bari - Sportello Unico per l'Edilizia, l'Esperto ha potuto verificare che non esistono Pratiche Edilizie inerenti l'Abitazione oggetto della procedura.

La consistenza edilizia attuale dell'Immobile corrisponde a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale relativa al Fg.88 Part.66 Sub.2 datata 10.11.1939, identificata con la Scheda n°11923851 del 1939, utilizzata per dichiararlo al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in ottemperanza al Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n°652, "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano".

L'Immobile non possiede alcun impianto ad eccezione di alcune predisposizioni relative all'impianto elettrico, all'impianto di illuminazione ed all'impianto citofonico.

Qualora si dovesse procedere alla realizzazione dell'impianto elettrico, di terra e di illuminazione eseguito a norma può essere stimato in euro 1.500,00; l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento, può essere stimato in euro 1.000,00 mentre le competenze tecniche per la progettazione e per il disbrigo delle pratiche amministrative propedeutiche alla loro realizzazione possono essere stimate pari ad euro 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte presso la nuova gestione -entrata nelle funzioni lo scorso mese di luglio- del Condominio di Bari via Napoli n°53 la proprietaria debitrice **** Omissis **** non ha debiti nei confronti della Amministrazione del condominio né per le quote ordinarie né per i canoni individuali di acqua e di fogna.

Inoltre, non risultano deliberati nuovi lavori di manutenzione straordinaria che riguardino l'Edificio condominiale.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Bari (BA) - via Napoli n°51, piano Terra

Il Bene è costituito da un negozio -composto da un ampio locale (adiacente all'accesso dalla strada ed all'accesso dall'androne condominiale), un office-disimpegno, da un bagno, un disimpegno, un magazzino ed un soppalco praticabile ed accessibile- ubicato a Bari in via Napoli 51, nel tratto compreso tra via G. Bonazzi e via N. Pizzoli, censito al Catasto Fabbricati di Bari con il Fg.88 Part.66 Sub.21 graffata con Part.67 Sub 1 con le qualità seguenti: Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 64mq, Superficie Catastale 112mq, Rendita 2.961,57 intestata a **** Omissis **** nata a [REDACTED] c.f.:**** Omissis ****, in ragione della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. L'Immobile è posto nella zona centrale di Bari, lungo un asse stradale di importanza rilevante, inserito in un contesto densamente edificato e posto a ridosso di importanti strutture di Istituzioni locali e sovracomunali [scuole (elementari, medie, licei ed altri] nonché di uffici di Enti [il Comune di Bari, la Soprintendenza dei Beni Artistici ed Architettonici, la Prefettura, la Questura, il Tribunale Civile, il Tribunale Amministrativo ed altri] nonché di infrastrutture [il Porto, i Parcheggi di scambio, ed altre]. L'Immobile è ubicato al piano terra di un edificio di remota costruzione, costituito complessivamente da soli quattro livelli fuori terra (il piano terra, il piano primo ammezzato, il piano primo ed il piano secondo). L'Immobile è dotato di due accessi: il principale, di maggiore ampiezza, è diretto dal civico 51 di via Napoli mentre il secondario è mediato dall'androne condominiale del civico 53 di via Napoli. L'Immobile si sviluppa in direzione nord-sud, ossia nel senso trasversale rispetto alla via Napoli, ed è costituito da due corpi di fabbrica, entrambi di remota edificazione (erano già rappresentati nelle planimetrie catastali dell'anno 1939), dei quali il primo (radicato sulla via Napoli) ha maggiore ampiezza ed altezza utile mentre il secondo (posto sul retro del primo) è costituito da ambienti caratterizzati da minore ampiezza ed altezza utile. Una porzione del corpo di fabbrica di maggiore ampiezza (opposta alla via Napoli e corrispondente ai locali WC (F), all'Office (E) ed al Disimpegno (B)) di recente (D.IA n°896/2004 del 30.03.2004), è stata suddivisa con il soppalcato (G) praticabile ed accessibile mediante scala metallica fissa. L'Immobile non possiede pertinenze dirette quali parcheggi, posti auto, box, cantinole, locali tecnici, terrazzi, balconi, giardini, ecc. ma dispone dell'uso proporzionale di parti comuni quali l'androne condominiale ed il cortile interno -accessibile dall'androne condominiale- sul quale si aprono finestre delle zone retrostanti, opposte alla strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 66, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C1, Graffato Fg88 Plla67 Sub1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 200.000,00

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI Il metodo di stima utilizzato è analogico - comparativo: si basa sulla comparazione dell'Immobile oggetto della Procedura con altri beni aventi caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) analoghe ed oggetto di trattative e/o di compravendite verificatesi di recente. Per la individuazione della quotazione immobiliare più adeguata si è tenuta in particolare considerazione dei fattori di seguito elencati: - ubicazione; - vetustà; - stato di finitura, conservazione e manutenzione; - tipologia; - dotazione impiantistica; - dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita dell'Immobile. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA Costituiscono fonte per la quotazione immobiliare di riferimento, oltre alle singole Agenzie del settore, le elaborazioni eseguite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare radicata presso la Camera di Commercio di Bari. In particolare l'OMI (edizione più recente: secondo semestre 2015), per la zona B7 (in cui ricade l'Immobile ma estesa all'intero Murattiano) e per la destinazione d'uso di Negozio in condizioni normali, fornisce quotazioni immobiliari compresi tra 3.200€/mq e 5.300€/mq di superficie commerciale, pesantemente condizionato dai valori tendenzialmente più elevati dalla zona Murattiana di Bari alla quale è legato sebbene sia posto al margine esterno della zona B7 in prossimità della zona B9 (il quartiere Libertà) per la quale fornisce quotazioni immobiliari molto più contratte, comprese tra 1.200€/mq e 2.000€/mq di superficie commerciale. Più aderente alla realtà appaiono in questo caso i dati forniti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (edizione più recente: n°1 del 2013) in quanto riferiti ad un ambito urbano più ristretto ed omogeneo alla ubicazione dell'Immobile, individuata come Murat 2, ove per i locali commerciali fornisce valori compresi tra 1.700€/mq e 2.700€/mq di superficie commerciale. Alla Luce di quanto innanzi esposto, tenuto conto dei principali fattori legati sia alle caratteristiche dell'ambito urbano in cui è posto sia alle caratteristiche intrinseche dell'Immobile si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.900€/mq di superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per le modalità adoperate per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale. SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE. Le spese occorrenti per procedere alla regolarizzazione edilizia possono essere ritenute pari a euro 2.500 mentre quelle per la regolarizzazione catastale possono essere ritenute pari ad euro 1.000 che, per il totale di euro 3.500, sono state intese poste a carico della Procedura. Qualora, al contrario, vengano poste a carico dell'acquirente, tale importo dovrà essere detratto dal valore stimato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Negozio Bari (BA) - via Napoli n°51, piano Terra | 105,27 mq | 1.900,00 €/mq | € 200.000,00 | 100,00 | € 200.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 200.000,00 |

Valore di stima: € 200.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 170.000,00

Il deprezzamento del 15% è stato effettuato considerare la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Napoli n°53, piano Terra

Il Bene è costituito da un appartamento di un solo vano, ubicato a Bari al Piano Terra di via Napoli n°53, nel tratto compreso tra via G. Bonazzi e via N. Pizzoli, ed è censito al Catasto Fabbricati di Bari con il Fg.88 Part.66 Sub.2 e possiede le qualità seguenti: Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale //mq, Rendita 81,34 intestata a **** Omissis ****, in ragione della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. L'Immobilare ricade nella zona centrale di Bari, lungo un asse stradale di importanza rilevante, inserito in un contesto densamente edificato e posto a ridosso di importanti strutture di Istituzioni locali e sovracomunali [scuole (elementari, medie, licei ed altri] nonché di uffici di Enti [il Comune di Bari, la Soprintendenza dei Beni Artistici ed Architettonici, la Prefettura, la Questura, il Tribunale Civile, il Tribunale Amministrativo ed altri] nonché di infrastrutture [il Porto, i Parcheggi di scambio, ed altre]. L'Immobilare è ubicato al piano terra di un edificio di remota costruzione, costituito complessivamente da soli quattro livelli fuori terra (il piano terra, il piano primo ammezzato, il piano primo ed il piano secondo). L'Immobilare si sviluppa in direzione nord-sud (l'accesso è orientato a sud), ossia nel senso trasversale rispetto alla via Napoli, ed è costituito da un unico corpo di fabbrica, di remota edificazione (era già rappresentati nelle planimetrie catastali dell'anno 1939) che, nel tempo, non ha subito variazioni edilizie se non quelle di manutenzione ordinaria. L'Immobilare non possiede pertinenze dirette quali parcheggi, posti auto, box, cantinole, locali tecnici, terrazzi, balconi, giardini, ecc. ma dispone dell'uso proporzionale di parti comuni quali l'androne condominiale ed il cortile interno -accessibile dall'androne condominiale- sul quale si apre l'unica finestra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 66, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A5 L'immobilare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 21.000,00 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI Il metodo di stima utilizzato è analogico - comparativo: si basa sulla comparazione dell'Immobilare oggetto della Procedura con altri beni aventi caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) analoghe ed oggetto di trattative e/o di compravendite verificatesi di recente. Per la individuazione della quotazione immobiliare più adeguata si è tenuta in particolare considerazione dei fattori di seguito elencati: - ubicazione; - vetustà; - stato di finitura, conservazione e manutenzione; - tipologia; - dotazione impiantistica; - dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita dell'Immobilare. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA Costituiscono fonte per la quotazione immobiliare di riferimento, oltre alle singole Agenzie del settore, le elaborazioni eseguite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare radicata presso la Camera di Commercio di Bari. In particolare, l'OMI (edizione più recente: secondo semestre del 2015) per la zona B9 (in cui ricade l'Immobilare ma estesa all'intero Murattiano) e per la destinazione d'uso di Abitazione di tipo economico per lo stato conservativo normale fornisce quotazioni immobiliari compresi tra 1.900€/mq e 2.500€/mq di superficie commerciale, pesantemente condizionato dai valori tendenzialmente più elevati dalla zona Murattiana di Bari alla quale è legato sebbene sia posto al margine della zona B9 esterno in prossimità della zona B7 (il quartiere Libertà) per la quale fornisce quotazioni immobiliari molto più contratte, comprese tra 1.550€/mq e 1.850€/mq. Più aderente alla realtà appaiono in questo caso i dati forniti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (edizione più recente: n°1 del 2013) in quanto riferiti ad un ambito urbano più ristretto ed omogeneo alla ubicazione dell'Immobilare, individuata come Murat 2, ove per i le abitazioni vetuste (oltre 45 anni) fornisce il valore di 1.400€/mq di superficie commerciale di "un

appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di 100mq circa, con pianta regolare, buone caratteristiche di luminosità, di aerazione, con doppia esposizione in fabbricato condominiale di tipo medio". Alla Luce di quanto innanzi esposto, tenuto conto dei principali fattori legati sia alle caratteristiche dell'ambito urbano in cui è posto sia alle caratteristiche intrinseche dell'Immobile -privo di accessori, di impianti, posto al piano terra, privo di pertinenze- si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 850€/mq di superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per le modalità adoperate per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale. SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE. Le spese occorrenti per la regolarizzazione catastale sono state indicate pari ad euro 1.000,00 intese poste a carico della Procedura. Qualora, al contrario vengano poste a carico dell'acquirente, tale importo dovrà essere detratto dal valore stimato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Bari (BA) - via Napoli n°53, piano Terra | 24,71 mq | 850,00 €/mq | € 21.000,00 | 100,00 | € 21.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 21.000,00 |

Valore di stima: € 21.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 17.850,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il deprezzamento del 15% è stato effettuato considerare la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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 07/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spinelli Giuseppe

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - All. 2_01 (Planimetrie Catastale Bene n°1) e All. 3_01 (Planimetria Catastale Bene n°2) (Aggiornamento al 15/07/2006)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All. 01 - Piante dello Stato dei Luoghi - Bene n°1 (NEGOZIO) e Bene n°2 (APPARTAMENTO) (Aggiornamento al 27/07/2016)
- ✓ N° 17 Foto - All. 4 (serie): Foto del Negozio (Bene 1) - All. 5 (serie) Foto dell'Appartamento (Bene 2) (Aggiornamento al 27/07/2016)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - All.08 (serie) - Atto di Compravendita (Aggiornamento al 04/08/2003)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. 06 - DIA n.344_04 del 10.02.2004 (Aggiornamento al 11/08/2016)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - All. 07 (serie) - DIA n.896_04 ed allegati del 30.03.2004 (Aggiornamento al 11/08/2016)
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 09 (serie) - AVVISO Raccomandata ad Avv. Procedente ed a Debitore (Aggiornamento al 18/07/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 10 - VERBALE DI SOPRALLUOGO del 2016_07_27 (Aggiornamento al 27/07/2016)
- ✓ N° 1 Ortofoto - All. 11 - Ortomappa con ubicazione dei Beni - Via Napoli, 53 (Aggiornamento al 06/10/2016)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

