
TRIBUNALE DI BARI

II SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N. 256/2022 DEL R.G.E.

PROMOSSA DA

**** *Omissis* ****

CONTRO

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARINA CAVALLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO EX ART. 565 C.P.C. ING. LUIGI GIORDANO



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.....	25

In data 29/01/2023, il sottoscritto Ing. Giordano Luigi, con studio in Via Pietro Ravanas, 115 - 70123 - Bari (BA), email studioinggiordano@libero.it, PEC luigi.giordano4452@pec.ordingbari.it, Tel. 392 874 13 41, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1 (Coord. Geografiche: 41°07'40" N; 16°48'11" E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T (Coord. Geografiche: 41°07'40" N; 16°48'11" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

L'immobile, i cui diritti posti in vendita sono relativi alla proprietà superficiaria, consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente individuata nella categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Bari alla via Giovanni Candura n. 44, piano 4°, prima porta a sinistra per chi sale le scale, appartenente ad un edificio di tipo condominiale realizzato all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, formato da complessivi cinque piani in elevazione (sul piano pilotis) occupati da appartamenti, oltre al piano interrato destinato a cantinole pertinenziali. Il fabbricato sorge nel quartiere S. Paolo, in una zona prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da scarso traffico veicolare e buone possibilità di parcheggio, scarsamente dotata di esercizi commerciali, anche se nelle immediate vicinanze vi sono esercizi essenziali quali un supermercato ed una farmacia. La palazzina è sita a meno di trecento metri dalla fermata "Tesoro" della metropolitana di superficie. La viabilità è buona, essendo la zona nelle immediate adiacenze di Viale Europa, principale asse viario del quartiere. L'immobile, in più che discreto stato generale di manutenzione, risulta esposto sulle facciate nord-est e sud-ovest, ed è costituito da ingresso, cucina abitabile, un ampio salone, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due ampi balconi, cantinola. Fa parte del Lotto messo in vendita un pertinenziale posto auto scoperto, accatastato separatamente. Vi è l'impianto di ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile è frutto di un intervento realizzato in regime di **edilizia convenzionata**, e pertanto rientra nelle disposizioni di cui all'**art. 1 co. 376,377,378 legge n. 178/2020** (v. quanto meglio specificato nel paragrafo "Precisazioni").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

L'immobile, che rappresenta il Bene 2 del Lotto unico, viene posto in vendita per i diritti relativi alla proprietà superficiaria. Esso consiste in una unità destinata a posto auto scoperto (catastalmente individuata nella categoria C/6), collocato nel cortile posteriore del condominio situato in via Giovanni Candura n. 44 in Bari, cui appartiene anche il Bene 1 del Lotto, e di cui rappresenta a tutti gli effetti una pertinenza, e di cui condivide la medesima storia edilizia ed amministrativa. L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso cancello carrabile elettromeccanizzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile, similmente al Bene 1 del Lotto, è frutto di un intervento realizzato in regime di **edilizia convenzionata**, e pertanto rientra nelle disposizioni di cui all'**art. 1 co. 376,377,378 legge n. 178/2020** (v. quanto meglio specificato nel paragrafo "Precisazioni").

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'ALLEGATO 4 sono riportati l'estratto dell'atto di matrimonio riportante le convenzioni stipulate e le certificazioni di stato civile degli esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come per il Bene 1 del Lotto, nell'ALLEGATO 4 sono riportati l'estratto dell'atto di matrimonio riportante le convenzioni stipulate e le certificazioni di stato civile degli esecutati.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

L'appartamento posto al quarto piano, la cui porta d'ingresso è la prima a sinistra per chi sale le scale, risulta confinante verso nord-est con spazio aereo su cortile condominiale prospiciente Via Candura, verso nord-ovest con vano scale e pianerottolo, verso sud-ovest con spazio aereo su cortile interno adibito a parcheggio. La pertinenziale cantinola sita al piano interrato, contraddistinta col n. 9, seconda porta a destra per chi percorre il corridoio provenendo dal vano scale, confina verso nord-est con il corridoio comune, verso nord-ovest con intercapedine, oltre che con le adiacenti cantinole contraddistinte con i catastali sub 27 (a sud-est) e 29 (a nord-ovest).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

La piazzola per parcheggio confina verso sud-ovest con muro di confine con il cortile dell'adiacente [REDACTED] verso nord-ovest con adiacente piazzola sub 56, verso nord-est con area di manovra comune, e verso sud-est con adiacente piazzola sub 54. Il Bene 2 è la quarta piazzola procedendo dal muro di confine con la [REDACTED] posto a nord-ovest.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	107,20 mq	1,00	107,20 mq	2,65 m	4°
Balconi	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	2,65 m	4°
Cantina	16,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				118,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq
--	-----------------

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 134, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1,34 Piano 4-S1
Dal 01/01/1992 al 05/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 134, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano 4-S1
Dal 05/07/2001 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 134, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 852,15 Piano 4-S1 Graffato Si

NOTA: L'immobile è entrato nell'impianto meccanografico del catasto in data 30/06/1987.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 134, Sub. 55, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 05/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 134, Sub. 55, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 66,47 Piano T
Dal 05/07/2001 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 134, Sub. 55, Zc. 2 Categoria C6

	Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 66,47 Piano T
--	---

NOTA: Vedasi quanto riportato a proposito del Bene 1.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	134	27	2	A3	4	6 vani	119 mq	852,15 €	4-S1	Si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base delle risultanze dell'accesso nell'immobile avvenuto in data 07/03/2023, nell'occasione del quale è stato eseguito dallo scrivente il rilievo metrico-geometrico dell'appartamento (le cui risultanze sono graficizzate nella planimetria riportata in ALLEGATO 3), è emerso che non sussiste corrispondenza tra stato attuale dei luoghi e planimetria catastale vigente, la quale, invece, è rispondente alla planimetria del progetto assentito. In merito alle irregolarità edilizie rilevate, si legga quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente relazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	134	55	2	C6	1	13 mq	13 mq	66,47 €	T	



Corrispondenza catastale

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

ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Come già indicato nel paragrafo "Descrizione" della presente relazione, le unità immobiliari staggite (appartamento e posto auto scoperto), sono di proprietà dei debitori esegutati per i diritti di proprietà superficaria. Difatti, la realizzazione del fabbricato condominiale cui appartengono è avvenuta a seguito di convenzione originariamente stipulata con atto rep. 2272 del notaio Giovanni Tatarano dell'11/01/1979, tra la "Cooperativa Stella del Sud S.r.l." con sede in Bari (soggetto che ha realizzato l'intervento edilizio) ed il Comune di Bari, che ha concesso il diritto di superficie del suolo edificatorio per la durata di 99 anni, rimanendo proprietario del terreno medesimo. Si rileva che, essendo passati venti anni dal 10/10/1988, data del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune di Bari, sono intervenuti i presupposti normativi per la libera commerciabilità dell'immobile.

Tuttavia, ai fini dell'iter della presente procedura esecutiva, si rileva che, poiché, per quanto detto, tale procedura ha per oggetto **"immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata", gli immobili pignorati soggiacciono alle disposizioni emanate dal Presidente della Seconda sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale in data 12/05/2021**, e che quindi il Custode (o, in subordine, il Professionista delegato), qualora ne ravvisi gli estremi sulla base degli atti depositati in fascicolo e del contenuto delle risultanze delle indagini peritali, possa procedere a depositare **"Istanza per la verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l. n. 178/2020"**.

Infine, per quanto riguarda la determinazione della stima del valore dell'immobile ai fini della vendita (per il cui dettaglio si rimanda al paragrafo "Stima/Formazione Lotti" della presente relazione), si sottolinea che la determinazione del costo del riscatto del diritto di proprietà del terreno nei confronti del Comune, è avvenuta in virtù delle indicazioni ricevute dai funzionari della Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, e che, alla data della presente relazione, è quantificabile in circa 12.000 € (comprensivi sia del costo di trasformazione del vincolo che di quello di rimozione del vincolo stesso), cui vanno aggiunti i costi relativi alla perizia giurata di un tecnico abilitato (riguardante la conformità edilizia e catastale dell'immobile) e quelli del conseguente atto notarile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Vale per il Bene 2 quanto già detto per il Bene 1 del Lotto.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Sulla scorta degli esiti del sopralluogo eseguito in data 07/03/2023, l'immobile (ma anche il contesto condominiale cui appartiene) è apparso in più che discrete condizioni generali, anche tenendo conto del fatto che l'edificazione risale ad i primi anni '80 del secolo scorso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Lo stato conservativo della piazzola è più che discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Oltre a quanto espressamente disposto all'art. 1117 del Codice Civile, sono in particolare accatastate come beni comuni a tutti i condomini degli appartamenti della Scala C della palazzina le seguenti porzioni del fabbricato (v. Elaborato Planimetrico della particella 134 riportato in ALLEGATO 7 "Documentazione catastale"):

- la fascia antistante Via Candura accatastata come "parcheggio libero" (sub 1);
- il cortile e le aiuole piantumate (sub 2);
- androne, vano scale, vano ascensore, centrale termica e centrale idrica (sub 31);
- porticato (sub 32).

Infine, come bene in comune ai soli due appartamenti del 4° piano (di cui uno è il sub 27 oggetto di perizia, l'altro è il sub 28 sul medesimo pianerottolo) vi è il locale frapposto tra i due appartamenti ed il vano ascensore, accatastato come "stenditoio" (per la particolare situazione di questa u.i., oltre che delle simili presenti agli altri piani dello stabile, vedasi quanto più dettagliatamente riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della relazione).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Oltre a quanto espressamente disposto all'art. 1117 del Codice Civile, vedasi quanto riportato con riferimento al Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Il complesso edilizio, di tipo condominiale, cui appartiene il bene pignorato, è formato da un fabbricato multipiano, di cui cinque piani sono in elevazione sul piano pilotis, ed uno interrato adibito a cantinole. **STRUTTURA PORTANTE:** lo stabile multipiano è edificato con struttura portante a telaio indipendente in calcestruzzo armato, poggiante su plinti. I solai sono in latero-cemento, ed anche le scale sono portanti in c.a.. **SPAZI CONDOMINIALI:** L'intero complesso è recintato da un muretto in c.a. sormontato da ringhiera metallica. Dalla strada pubblica si accede mediante cancelletto pedonale servito da citofono, che consente di raggiungere l'androne del vano scale attraversando un cortile ornato da aiuole piantumate. L'accessibilità ai piani superiori avviene attraverso un portoncino in profilati di alluminio e vetri, servito da citofono, che immette in un androne dal quale si dipartono le rampe di scale rivestite in pietra tipo travertino; è presente l'impianto di ascensore; i pianerottoli intermedi sono anch'essi rivestiti dello stesso materiale, mentre le pareti sono rifinite

con rivestimento tipo "graffiato". L'accesso all'interno dello spazio recintato condominiale avviene anche attraverso un cancello meccanizzato che consente di accedere al parcheggio scoperto sito al piano terra, nella zona retrostante del corpo di fabbrica. TOMPAGNATURE E TRAMEZZI: i tompagni ed i tramezzi interni sono realizzati in tufelle e/o laterizi; le pareti esterne sono rivestite di blocchetti cementizi e/o rivestimento plastico; le pareti interne sono rivestite da intonaco civile e rifinite con carta da parati. SOFFITTI: il soffitto dell'appartamento, che ha altezza di circa 2,65 m, è rivestito di intonaco civile e rifinito con strato di idropittura. PAVIMENTI: i pavimenti dell'immobile sono realizzati in marmette di graniglia nelle zone di passaggio (ingresso e corridoio) e nelle camere della zona notte, mentre risultano realizzati con piastrelle ceramiche nei servizi. INFISSI: Le porte sono di legno tamburato, rivestite in laminato; le finestre sono in metallo verniciato, con vetri camera di ridotto spessore, tapparelle avvolgibili e cancelli di sicurezza sul balcone interno. IMPIANTI: sono presenti l'impianto idrico-fognante (con autoclave condominiale), termico (a radiatori e caldaia indipendente alimentata da gas di città), elettrico e di antenna tv; sono presenti condizionatori tipo split nei principali ambienti. STATO DI MANUTENZIONE: lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è generalmente più che discreta, così come il resto degli spazi comuni a tutta la palazzina e la cantinola pertinenziale al piano interrato (con pavimentazione in marmette e pareti rifinite con idropittura), anche se alcune componenti (come ad esempio gli infissi esterni verniciati) risentono, per caratteristiche tecniche, della vetustà discendente dall'epoca di realizzazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

La superficie del posto auto, così come l'antistante spazio di manovra, risultano asfaltati. L'accesso al parcheggio condominiale è reso possibile tramite un cancello elettro-meccanizzato telecomandato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

In occasione dell'accesso effettuato in data 07/03/2023, il proprietario esecutato ha dichiarato (v. verbale in ALLEGATO 10) che l'immobile è occupato dal coniuge separato e dai loro figli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Vedasi quanto riportato per il Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1986 al 05/07/2001	**** Omissis ****	Atto di assegnazione di alloggio di cooperativa autenticato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Luigi Oliva di Bitonto	11/09/1986	6335	2153
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	16/09/1986	28230	27871
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	26/09/1986	4331	
Dal 05/07/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pirro Anna di Bari	05/07/2001	2013	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	06/07/2001	26648	18942
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	18/07/2001	7884	

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1986 al 05/07/2001	**** Omissis ****	Atto di assegnazione di alloggio di cooperativa autenticato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Oliva di Bitonto	11/09/1986	6335	2153
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	16/09/1986	28230	27871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	26/09/1986	4331	
		Atto di compravendita			
Dal 05/07/2001	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pirro Anna di Bari	05/07/2001	2013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	06/07/2001	26648	18942
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	18/07/2001	7884	

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.

La provenienza ventennale, per i motivi già ricordati, è identica a quella del Bene 1 del Lotto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 16/05/2023 (v. ALLEGATO 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 13/09/2007

Reg. gen. 49979 - Reg. part. 11111

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Rogante: notaio Pirro Anna di Bari

Data: 11/09/2007

N° repertorio: 8669

N° raccolta: 3138

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Bari il 24/06/2021

Reg. gen. 31531 - Reg. part. 4428

Quota: 1/1

Importo: € 191.089,05

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.544,53

Rogante: notaio Pirro Anna di Bari

Data: 05/07/2021

N° repertorio: 2014

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 11/08/2022

Reg. gen. 44348 - Reg. part. 32751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedasi quanto riportato per il Bene 1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

Ad ogni modo, si rileva che la particella sulla quale è edificata la palazzina in cui è collocata la u.i. pignorata ricade nella zona di P.R.G. del Comune di Bari identificata come "Zona di espansione di tipo C1".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Vedasi quanto riportato per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

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

La realizzazione degli immobili del Lotto unico (Bene 1 e Bene 2) oggetto della perizia è stata soggetta al rilascio dei seguenti titoli abilitativi reperiti dallo scrivente dietro istanza di accesso agli atti presentata all'archivio dell'ufficio tecnico Comune di Bari:

- Concessione Edilizia n. 72/1979 rilasciata in data 27/04/1979 alla [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 358/1979 (rinnovo della C.E. 72/1979) rilasciata in data 28/02/1980 alla [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 47/1980 (variante della 72/1979, in taluni documenti riportata come 47/1981) rilasciata in data 24/02/1981 alla [REDACTED].

Nell'ALLEGATO 5 "Titoli abilitativi" è riportata copia dell'ultima concessione edilizia rilasciata, oltre a stralcio del progetto assentito contenente la planimetria autorizzata dell'appartamento.

L'immobile pignorato è stato oggetto di rilascio di certificazione di abitabilità da parte del Comune di Bari in data 10/10/1988 (v. copia in ALLEGATO 6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'attestazione di prestazione energetica (APE) è stata prodotta nell'ambito della perizia (v. ALLEGATO 9). Le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti contenute nel fascicolo edilizio sono relative all'epoca di edificazione del fabbricato (primi anni '80 del '900) e quindi ovviamente non rispondenti alla normativa attuale.

A seguito dell'accesso nell'immobile identificato come Bene 1 (appartamento) eseguito in data 07/03/2023, lo scrivente ha potuto constatare che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde completamente al progetto assentito con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato (C.E. 47/1980). Difatti, dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi realizzata dal sottoscritto (v. in ALLEGATO 3 la pianta dell'appartamento allo stato attuale) e quella allegata al citato titolo abilitativo (v. ALLEGATO 5), risulta che l'area rappresentata con campitura puntinata nel rilievo riportato in ALLEGATO 3 (pari a circa 11 mq) non può far parte della superficie interna all'appartamento pignorato, in quanto la porta d'ingresso e la relativa muratura risultano impropriamente avanzate di circa un metro all'interno del pianerottolo rispetto alle previsioni di progetto, conglobando così all'interno dell'appartamento parte del locale (1/2 della sua superficie) identificato dall'elaborato di progetto come "STENDITOIO" ed effettivamente accatastato (v. l'Elaborato Planimetrico della particella 134 del foglio 13 in ALLEGATO 7 "Documentazione catastale degli immobili del Lotto") come "stenditoio, bene comune non censibile ai sub 27 e 28", ovvero in comune al bene pignorato ed al dirimpettaio appartamento sito sullo stesso pianerottolo, con accessi posti ai lati del vano ascensore e quindi direttamente dal pianerottolo. Pertanto, il potenziale acquirente all'asta dell'immobile dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia dello stesso presentando apposita istanza al Comune di Bari entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento della proprietà dell'immobile da parte del Giudice dell'esecuzione. Si rileva, inoltre, che la sanatoria dovrà comprendere anche la rimozione del tramezzo che originariamente divideva il salone in due stanze, come visibile dall'esame della planimetria di progetto (la planimetria catastale, invece, non riporta tale tramezzo divisorio, ed in definitiva è possibile affermare che la sanatoria edilizia che ripristini la conformità edilizia deve essere corrispondente a quanto graficizzato nella planimetria catastale dell'appartamento (v. ALLEGATO 7 "Documentazione catastale"). Il costo dell'intervento di sanatoria, comprensivo dei lavori di adeguamento e dei costi di un tecnico abilitato da incaricare per la gestione della pratica edilizia, viene detratto dal valore della stima definito in questa relazione.

A proposito di quanto è stato appena evidenziato, occorre però fare alcune considerazioni per meglio inquadrare la situazione assolutamente peculiare di non conformità edilizia in cui si trova non solamente l'appartamento pignorato, bensì **tutte le unità abitative della palazzina condominiale**. Difatti, per quanto è stato possibile constatare in occasione del sopralluogo eseguito presso l'immobile e dalle informazioni assunte in loco (trattandosi di soggetti terzi estranei alla procedura, non è stato possibile accedere all'interno degli appartamenti di proprietà degli altri condomini) risulta che la non conformità edilizia rilevata (inglobamento del bene comune "stenditoio" all'interno del confine dell'appartamento) è presente in tutte le unità immobiliari dello stabile (tra loro tutte uguali). Tale problema, con ogni evidenza, è stato originato all'epoca dell'edificazione dell'immobile. A questo proposito, si osserva che l'originaria concessione edilizia rilasciata (C.E. 72/1979) prevedeva nel progetto dell'appartamento-tipo una superficie ed una disposizione degli ambienti del tutto simile a quella (non conforme) rilevata dallo scrivente allo stato attuale, ma che poi è stata variata negli elaborati progettuali della variante (C.E. 47/1980) resasi necessaria (come desumibile da quanto verbalizzato dagli organi tecnico-amministrativi del Comune nell'iter di rilascio della concessione) onde realizzare la riduzione della superficie dell'appartamento-tipo in adeguamento alle disposizioni della legge 457/78 intervenuta in corso d'opera, riduzione che è stata resa possibile negli elaborati progettuali proprio attraverso la creazione dei locali definiti "stenditoi" a servizio di ciascun appartamento dello stabile, ma accessibili solamente dal pianerottolo, e non dall'interno degli appartamenti, aventi valenza di "bene comune". Evidentemente, tale modifica è stata realizzata solo sugli elaborati di progetto. A conclusione di queste considerazioni, è possibile ipotizzare che per il superamento della non conformità rilevata (che in prima ipotesi dovrà essere realizzata dall'acquirente nei termini precedentemente descritti) possa essere esperito il tentativo, da parte dell'aggiudicatario unitamente agli altri proprietari degli appartamenti dello stabile, di

sottoporre la questione ai competenti organi del Comune di Bari, vista la diffusa ed inveterata anomalia che affligge gli immobili di tutta la palazzina, eventualmente sanabile con un intervento amministrativo che tenga conto del prolungato stato di fatto in cui versa lo stabile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

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

La realizzazione degli immobili del Lotto unico (Bene 1 e Bene 2) oggetto della perizia è stata soggetta al rilascio dei titoli abilitativi già elencati nella trattazione fatta per Bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4-S1

Esistono vincoli od oneri condominiali.

Nell'ambito dell'attività di reperimento di informazioni necessarie alla stesura della presente perizia, è stato richiesto all'amministratore pro tempore del condominio di Via Candura 44 a Bari (cui appartengono il Bene 1 ed il Bene 2 del Lotto), a mezzo di email del 08/05/2023, di fornire le seguenti informazioni:

- 1) esistenza ed entità di eventuali quote insolute (sia ordinarie che straordinarie) a carico delle unità immobiliari pignorate;
- 2) esistenza ed entità di quote per lavori deliberati in assemblea ma non ancora eseguiti, di cui verrà chiesto prossimamente il pagamento;
- 3) entità della quota condominiale ordinaria a carico delle unità in questione;
- 4) esistenza di eventuali contenziosi in essere tra il Condominio ed i proprietari delle unità immobiliari in questione oppure tra il Condominio verso terzi.

L'amministratore attraverso email del 07/06/2023 ha comunicato che:

- 1) esiste una morosità condominiale di euro 5.000,00 circa sia ordinaria che straordinaria;*
- 2) non ci sono lavori deliberati;*
- 3) la quota condominiale ordinaria è di euro 75,00 mensile e AQP trimestrale in base al consumo;*
- 4) non ci sono contenziosi in atto di nessun genere"*

L'aggiudicatario, ad ogni modo, dovrà farsi parte diligente nel verificare l'esatta consistenza delle somme eventualmente non ancora pagate nei confronti del Condominio alla data del trasferimento del bene.

L'amministratore pro tempore è il sig. ****Omissis**** (tel. ****Omissis****, email: ****Omissis****).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA (GIÀ N. 20/B), PIANO T

Vedasi quanto riportato a proposito del Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In ragione di una migliore possibilità di vendita e, conseguentemente, del conseguimento di un migliore prezzo di aggiudicazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico comprendente gli immobili staggiati così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.
L'immobile, i cui diritti posti in vendita sono relativi alla proprietà superficaria, consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente individuata nella categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Bari alla via Giovanni Candura n. 44, piano 4°, prima porta a sinistra per chi sale le scale, appartenente ad un edificio di tipo condominiale realizzato all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, formato da complessivi cinque piani in elevazione (sul piano pilotis) occupati da appartamenti, oltre al piano interrato destinato a cantinole pertinenziali. Il fabbricato sorge nel quartiere S. Paolo, in una zona prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da scarso traffico veicolare e buone possibilità di parcheggio, scarsamente dotata di esercizi commerciali, anche se nelle immediate vicinanze vi sono esercizi essenziali quali un supermercato ed una farmacia. La palazzina è sita a meno di trecento metri dalla fermata "Tesoro" della metropolitana di superficie. La viabilità è buona, essendo la zona nelle immediate adiacenze di Viale Europa, principale asse viario del quartiere. L'immobile, in più che discreto stato generale di manutenzione, risulta esposto sulle facciate nord-est e sud-ovest, ed è costituito da ingresso, cucina abitabile, un ampio salone, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due ampi balconi, cantinola. Fa parte del Lotto messo in vendita un pertinenziale posto auto scoperto, accatastato separatamente. Vi è l'impianto di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 134, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A3, Graffato: Si.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1).
Valore di stima del bene: **€ 119.888,00.**

PROCEDURA DI STIMA ADOTTATA. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, soluzioni architettoniche, dati metrici ed infine la situazione della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato (sia presso gli operatori professionali che attraverso la consultazione delle banche date dagli organismi istituzionalmente preposti), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, una volta individuati i parametri caratterizzanti del caso in questione. La procedura di stima adottata, infatti, è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, corretta con parametri di caratterizzazione relativi allo specifico immobile in questione. Il parametro tecnico-economico di confronto (valore unitario) è il valore del metro quadro commerciale. Il valore unitario di riferimento adottato, calcolato con i criteri esposti, inteso come valore medio di partenza per immobili simili, è risultato pari a 1.300 €/mq ed è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore di partenza (individuato come situazione alla quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con un fattore correttivo ottenuto moltiplicando sei parametri caratterizzanti ($K_{tot} = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$) che tengono conto del posizionamento dell'unità peritata (partendo da condizioni considerate normali per la fascia di mercato immobiliare individuata, alle quali viene associato il valore $K_{iesimo} = 1,00$) rispetto ai seguenti elementi di valutazione: caratteristiche della zona (K1); caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza (K2); caratteristiche intrinseche dell'unità (K3); dotazioni (K4); rifiniture (K5); stato di manutenzione complessivo (K6). Nel caso

specifico in esame è stato ottenuto come parametro complessivo caratterizzante l'immobile (sulla scorta delle caratteristiche evidenziate nel corso della perizia, che hanno messo in luce il sostanziale allineamento delle caratteristiche della u.i. in questione a quelle medie del mercato immobiliare di riferimento) il valore $K_{tot}=1,05$, giustificato dal fatto che l'unità (per i motivi dettagliati nel paragrafo "Regolarità edilizia") fruisce al pianerottolo dell'utilizzo di un pertinenziale locale di natura condominiale definito negli assentiti elaborati di progetto come "stenditoio". Il valore unitario €/mq ottenuto da quello di partenza applicando tale correzione ($1.300,00 \times 1,05 = 1.365 \text{ €/mq}$) è stato poi decurtato (in quota proporzionale per il valore unitario) del costo complessivo pari a € 15.000 c.a., relativo al riscatto del valore del terreno di edificazione dal Comune di Bari (di cui si è detto più dettagliatamente nel paragrafo "Precisioni" della presente relazione), in quanto la stima comparativa è stata effettuata rispetto ad immobili in piena proprietà. Infine, il valore unitario ottenuto è stato ridotto di un importo corrispondente ad una quota percentuale fissa pari al 15% così come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal G.E., ottenendo così, in conclusione, il valore unitario finale adottato per il calcolo pari a 1.016 €/mq.

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T.

L'immobile, che rappresenta il Bene 2 del Lotto unico, viene posto in vendita per i diritti relativi alla proprietà superficiaria. Esso consiste in una unità destinata a posto auto scoperto (catastalmente individuata nella categoria C/6), collocato nel cortile posteriore del condominio situato in via Giovanni Candura n. 44 in Bari, cui appartiene anche il Bene 1 del Lotto, e di cui rappresenta a tutti gli effetti una pertinenza, e di cui condivide la medesima storia edilizia ed amministrativa. L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso cancello carrabile elettromeccanizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 134, Sub. 55, Zc. 2, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1.)

Valore di stima del bene: **€ 5.083,00.**

PROCEDURA DI STIMA ADOTTATA. Anche il valore commerciale del Bene 2 del Lotto è stato determinato con riferimento ad un processo di stima di tipo sintetico-comparativo, basato sulla ricerca del più significativo valore di mercato di immobili tra quelli aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili rispetto a quello oggetto di stima. Il parametro di riferimento tecnico-economico di confronto adottato anche in questo caso è rappresentato dal valore del metro quadro commerciale, corretto attraverso valutazioni riferite alle peculiarità dell'immobile in questione rispetto a condizioni che si possono definire "medie". Nella valutazione, e quindi nella tipizzazione del valore unitario, è stato tenuto conto sia del fatto che nella zona urbana in cui ricade l'immobile non vi è particolare richiesta di posti auto in quanto non vi sono particolari difficoltà nel reperire possibilità di parcheggio pubblico, sia perché tutte le unità abitative della zona, per caratteristiche ed epoca costruttiva, sono già dotate di parcheggio interno, per cui la richiesta di mercato in questo senso non è particolarmente significativa.

Il valore unitario €/mq ottenuto da quello di partenza giudicato come più significativo e congruo con le caratteristiche di quello oggetto della stima, pari a 460 €/mq, è stato poi decurtato di un fattore riduttivo corrispondente ad una quota percentuale fissa pari al 15%, così come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal G.E.. Il valore unitario finale ottenuto, adottato per il calcolo finale, è pari a 391 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1	118,00 mq	1.016,00 €/mq	€ 119.888,00	100,00%	€ 119.888,00
Bene N° 2 - Posto auto Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T	13,00 mq	391,00 €/mq	€ 5.083,00	100,00%	€ 5.083,00
				Valore di stima:	€ 124.971,00

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 07/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giordano Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1: Atti di provenienza
- ✓ ALLEGATO 2: Fotografie degli immobili del Lotto unico
- ✓ ALLEGATO 3: Rilievo dello stato attuale degli immobili del Lotto unico
- ✓ ALLEGATO 4: Certificati di stato civile - Estratto atto di matrimonio
- ✓ ALLEGATO 5: Titoli abilitativi e planimetria assentita dell'appartamento
- ✓ ALLEGATO 6: Abitabilità
- ✓ ALLEGATO 7: Documentazione catastale degli immobili del Lotto
- ✓ ALLEGATO 8: Ispezione ipotecaria aggiornata in perizia
- ✓ ALLEGATO 9: Attestazione prestazione energetica (A.P.E.)
- ✓ ALLEGATO 10: Verbale di accesso del 07/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
21 di 25

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1.
L'immobile, i cui diritti posti in vendita sono relativi alla proprietà superficaria, consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente individuata nella categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Bari alla via Giovanni Candura n. 44, piano 4°, prima porta a sinistra per chi sale le scale, appartenente ad un edificio di tipo condominiale realizzato all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, formato da complessivi cinque piani in elevazione (sul piano pilotis) occupati da appartamenti, oltre al piano interrato destinato a cantinole pertinenziali. Il fabbricato sorge nel quartiere S. Paolo, in una zona prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da scarso traffico veicolare e buone possibilità di parcheggio, scarsamente dotata di esercizi commerciali, anche se nelle immediate vicinanze vi sono esercizi essenziali quali un supermercato ed una farmacia. La palazzina è sita a meno di trecento metri dalla fermata "Tesoro" della metropolitana di superficie. La viabilità è buona, essendo la zona nelle immediate adiacenze di Viale Europa, principale asse viario del quartiere. L'immobile, in più che discreto stato generale di manutenzione, risulta esposto sulle facciate nord-est e sud-ovest, ed è costituito da ingresso, cucina abitabile, un ampio salone, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due ampi balconi, cantinola. Fa parte del Lotto messo in vendita un pertinenziale posto auto scoperto, accatastato separatamente. Vi è l'impianto di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 134, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A3, Graffato: Si. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1). Destinazione urbanistica: Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Ad ogni modo, si rileva che la particella dove è edificata la palazzina in cui è collocata la u.i. pignorata ricade nella zona di P.R.G. del Comune di Bari identificata come "Zona di espansione di tipo C1".
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T.
L'immobile, che rappresenta il Bene 2 del Lotto unico, viene posto in vendita per i diritti relativi alla proprietà superficaria. Esso consiste in una unità destinata a posto auto scoperto (catastalmente individuata nella categoria C/6), collocato nel cortile posteriore del condominio situato in via Giovanni Candura n. 44 in Bari, cui appartiene anche il Bene 1 del Lotto, e di cui rappresenta a tutti gli effetti una pertinenza, e di cui condivide la medesima storia edilizia ed amministrativa. L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso cancello carrabile elettromeccanizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 134, Sub. 55, Zc. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1). Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato per il Bene 1.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Candura n. 44, scala C, interno 7, piano 4-S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 134, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A3, Graffato: Si	Superficie	118,00 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 07/03/2023, l'immobile (ma anche il contesto condominiale cui appartiene) è apparso in più che discrete condizioni generali, anche tenendo conto del fatto che l'edificazione risale ad i primi anni '80 del secolo scorso.		
Descrizione:	L'immobile, i cui diritti posti in vendita sono relativi alla proprietà superficaria, consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente individuata nella categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Bari alla via Giovanni Candura n. 44, piano 4°, prima porta a sinistra per chi sale le scale, appartenente ad un edificio di tipo condominiale realizzato all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, formato da complessivi cinque piani in elevazione (sul piano pilotis) occupati da appartamenti, oltre al piano interrato destinato a cantinole pertinenziali. Il fabbricato sorge nel quartiere S. Paolo, in una zona prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da scarso traffico veicolare e buone possibilità di parcheggio, scarsamente dotata di esercizi commerciali, anche se nelle immediate vicinanze vi sono esercizi essenziali quali un supermercato ed una farmacia. La palazzina è sita a meno di trecento metri dalla fermata "Tesoro" della metropolitana di superficie. La viabilità è buona, essendo la zona nelle immediate adiacenze di Viale Europa, principale asse viario del quartiere. L'immobile, in più che discreto stato generale di manutenzione, risulta esposto sulle facciate nord-est e sud-ovest, ed è costituito da ingresso, cucina abitabile, un ampio salone, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due ampi balconi, cantinola. Fa parte del Lotto messo in vendita un pertinenziale posto auto scoperto, accatastato separatamente. Vi è l'impianto di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In occasione dell'accesso effettuato in data 07/03/2023, il proprietario esecutato ha dichiarato (v. verbale in ALLEGATO 10) che l'immobile è occupato dal coniuge separato e dai loro figli.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Candura (già n. 20/B), piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 134, Sub. 55, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,00 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo della piazzola è più che discreto.
Descrizione:	L'immobile, che rappresenta il Bene 2 del Lotto unico, viene posto in vendita per i diritti relativi alla proprietà superficiaria. Esso consiste in una unità destinata a posto auto scoperto (catastalmente individuata nella categoria C/6), collocato nel cortile posteriore del condominio situato in via Giovanni Candura n. 44 in Bari, cui appartiene anche il Bene 1 del Lotto, e di cui rappresenta a tutti gli effetti una pertinenza, e di cui condivide la medesima storia edilizia ed amministrativa. L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso cancello carrabile elettromeccanizzato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Vedasi quanto riportato per il Bene 1.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA CANDURA N. 44, SCALA C, INTERNO 7,
PIANO 4-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 13/09/2007
Reg. gen. 49979 - Reg. part. 11111
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: notaio Pirro Anna di Bari
Data: 11/09/2007
N° repertorio: 8669
N° raccolta: 3138
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 24/06/2021
Reg. gen. 31531 - Reg. part. 4428
Quota: 1/1
Importo: € 191.089,05
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.544,53
Rogante: notaio Pirro Anna di Bari
Data: 05/07/2021
N° repertorio: 2014

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 11/08/2022
Reg. gen. 44348 - Reg. part. 32751
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura