TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cafaro Niccolo, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2020 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 5

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 5

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 6

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 6

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 6

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 7

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 7

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 8

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 9

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 10

Stato conservativo 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 10

Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 11

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 11
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 11
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 11
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 12
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 12
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 12
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 14
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 14
Normativa urbanistica 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 15
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 15
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 15
Vincoli od oneri condominiali 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 17
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 17
Stima / Formazione lotti 17

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

Precisazioni 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 .. 19
Bene N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T 19
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2020 del R.G.E. 22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 208.441,25 22

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

INCARICO

In data 29/07/2020, con notifica telematica del 01/09/2020, il sottoscritto Ing. Cafaro Niccolo, con studio in Via Vito Nicola De Nicolo', 37 - 70121 - Bari (BA), email n.cafaro@tim.it, PEC niccolo.cafaro4554@pec.ordingbari.it, Tel. 335 251630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.89954,16.84358)
- **Bene N° 2** – Pertinenziale locale autorimessa ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T (Coord. Geografiche: 40.88946, 16.84365)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

Oggetto della stima è il seguente bene immobile:
appartamento sito in Acquaviva delle Fonti (BA), al secondo piano, unico al piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, al civico 8 di via Roberto Colaninno, consistenza di 7 vani catastali, superficie catastale di 137 mq, categoria catastale A/2, confinante con vano scala, via Colaninno e via Gramsci;

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Oggetto della stima è il seguente bene immobile:
Pertinenziale locale ad uso autorimessa al p. terra con accesso da via Gramsci n. 27 e 27/a, consistenza di 121 mq, superficie catastale di 99 mq, categoria catastale C/6, confinante con la detta via, vano scala e altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2
- **Bene N° 2** – Pertinenziale locale autorimessa ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In dettaglio trattasi di certificato notarile a firma della Dottoressa ******* Omissis *******, Notaio in Cassano delle Murge (BA), datato 21/07/2020. Lo scrivente ha accertato la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente, comprensiva di copia della nota di trascrizione del pignoramento per il quale si procede. Lo scrivente ha, inoltre, provveduto a reperire l'estratto di mappa, le planimetrie e le visure storiche catastali dei beni pignorati nonché l'atto di provenienza (atto di divisione del 20/12/2004) ricevuto in copia dal Notaio in Bari ******* Omissis *******. La certificazione notarile risale sino ad un atto di successione registrato nel maggio del 1994, a piena copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede. I dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

******* Omissis *******

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

******* Omissis ****** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Il fabbricato in cui sono compresi gli immobili periziati è stato realizzato da ******* Omissis ******* su suolo (in catasto al foglio 46, particella 3007) agli stessi pervenuto, unitamente ad altri beni e per la quota indivisa pari ad un quarto (1/4) dell'intero ciascuno, in virtù di successione legittima al proprio padre ******* Omissis *******, [redacted] ed ivi deceduto il 22 gennaio 1994, avendo il coniuge ****

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634201f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

Omissis *, rinunziato all'eredità, in virtù di atto a rogito del notaio **** Omissis ****di Acquaviva delle Fonti in data 3 maggio 1994 (rep.n. 112811/21662), registrato a Gioia del Colle il 12 maggio 1994 al n.1253 (Dichiarazione di successione n.6 volume 492, registrata a Gioia del Colle il 27 maggio 1994) e successivamente agli stessi attribuito, in piena ed esclusiva proprietà per la quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'intero ciascuno, in virtù di atto di divisione a rogito del medesimo notaio [redacted] in data 30 ottobre 1996 (rep.n.119441/22998), registrato a Gioia del Colle il 5 novembre 1996 al n.4670 e trascritto a Bari il 13 novembre 1996 ai n.ri 31283/23449.
I beni pignorati sono pervenuti all'attuale proprietario **** Omissis **** per Atto di divisione del 20/12/2004, Notaio **** Omissis **** Rep. n. 16824, Racc. n. 5229, registrato a Bari il 05/01/2005 al n. 22/1T.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

L'appartamento sito al secondo piano, unico al piano, confina con vano scala, via Colaninno e via Gramsci.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Il pertinenziale locale ad uso autorimessa al p. terra confina con via Gramsci, vano scala e altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,55 mq	130,58 mq	1,00	130,58 mq	2,70 m	2
Balcone cucina coperto	12,22 mq	12,22 mq	0,30	3,06 mq	2,70 m	2
Veranda soggiorno scoperta	39,67 mq	39,67 mq	0,25	9,92 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**143,56 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**143,56 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e/o delle murature interne. Alla risultante viene sommata la superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari ed al 100% nel caso di murature non condivise. La superficie dei balconi, ai fini del calcolo della consistenza commerciale del bene viene considerata al 25%. La scrivente, relativamente alla u.i. in esame, attraverso il rilievo eseguito nell'ambito del sopralluogo, ha accertato che vi è sostanziale corrispondenza tra la consistenza delle superfici realizzate e la consistenza delle superfici indicate e/o desumibili dalla documentazione urbanistica e catastale estratta.

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634201cf46d62e42bd80f2a2d4f

Si precisa che la veranda in corrispondenza del soggiorno, a causa della non legittimazione urbanistica della copertura in legno, ai fini della stima viene considerata come scoperta e come tale ragguagliata con coefficiente pari a 0,25.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	123,47 mq	131,87 mq	1,00	131,87 mq	3,36 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**131,87 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**131,87 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/06/2003** al **18/05/2004**	****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004) ****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 2
Dal **18/05/2004** al **20/12/2004**	****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004) ****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 668,81 Piano 2
Dal **20/12/2004** al **18/05/2005**	****** *Omissis* ****** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 668,81 Piano 2
Dal **18/05/2005** al **09/11/2015**	****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 668,81 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **29/12/2020**	****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634201f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

		Superficie catastale 137 (Totale escluse aree scoperte: 127 m^2) mq Rendita € 668,81 Piano 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/06/2003** al **18/06/2004**	****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004) ****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 121 Rendita € 349,95 Piano T
Dal **18/06/2004** al **20/12/2004**	****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004) ****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/2 fino al 18/05/2004)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 121 mq Rendita € 349,95 Piano T
Dal **20/12/2004** al **09/11/2015**	****** *Omissis* ****** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 121 mq Superficie catastale 99 mq Rendita € 349,95 Piano T
Dal **09/11/2015** al **29/12/2020**	****** *Omissis* ****** nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 121 mq Superficie catastale 99 mq Rendita € 349,95 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	6710	7		A2	2	7 vani	137 mq Totale escluso aree esterne: 127	668,81 €	2	

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634201f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

								mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Gli identificativi catastali del bene sono variati dalla data di costituzione in atti del 18/06/2003, per effetto di Ampliamento del 18/05/2004 protocollo n. BA0209802. L'immobile, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 28.09.2020, non è catastalmente conforme allo stato dei luoghi. La terrazza scoperta in affaccio (come indicata sulla planimetria catastale) su via Gramsci e Colaninno è stata infatti chiusa con struttura di copertura in legno. La regolarizzazione potrà avvenire ripristinando lo stato originario quindi effettuando lo smontaggio e lo smaltimento della copertura.

La planimetria castale in atti, estratta dallo scrivente in data 25/09/2020, protocollo BA0209802 del 18/05/2004, non è conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del 28/09/2020.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	6710	2		C6	3	121 mq	99 mq	349,95 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Gli identificativi catastali del bene non sono variati dalla data di costituzione in atti del 18/06/2003. L'immobile, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 28.09.2020, non è catastalmente conforme allo stato dei luoghi. Il sottoscritto ha riscontrato la presenza di una modesta parete non rappresentata in planimetria, oltre a diverse altezze (in diminuzione) negli ambienti deposito e parcheggio, cosi come meglio indicato nel paragrafo della regolarità edilizia.

L'aggiornamento della planimetria catastale prevede la preliminare regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile. A seguito di tale adempimento l'aggiudicatario della vendita affiderà ad un tecnico abilitato l'incarico di istruire la pratica catastale di inserimento di nuova planimetria, per un costo omnicomprensivo che lo scrivente stima in forfetarie 500,00 € (riferita unicamente alla pratica catastale).
L'attuale planimetria catastale in atti è stata presentata in data 18/06/2003 ed è stata estratta dallo scrivente in data 25/09/2020.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

L'appartamento è dotato di buone finiture, buona dotazione impiantistica e si presenta in ottime condizioni manutentive.
Il locale autorimessa si presenta in buone condizioni manutentive e finiture adeguate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Gli immobili sono inseriti in una piccola palazzina a due livelli oltre il piano terra, di cui il 1° e 2° piano sono destinati ad abitazione mentre il piano terra è destinato ad autorimesse e depositi. Si accede a tali piani da scala interna mentre il vano ascensore, pur presente, non è mai stato completato in quanto non è presente la cabina. Non è costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Gli immobili derivano da atto di divisione e sono stati attribuiti nello stato di fatto e di diritto con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, e con le eventuali servitù attive o passive esistenti, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sull'intero fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art.1117 c.c., in ogni caso conformemente alle seguenti riserve e precisazioni:
- il portone e il vano scale sino a livello di terzo piano, il piccolo locale tecnico a livello di terzo piano e l'intero lastrico solare a livello, la cantinola interrata alla quale si accede dall'androne comune e gli impianti idrico-fognario e gas metano, sono comuni all'intero fabbricato;
- è da ritenersi di proprietà esclusiva del signor **** *Omissis* **** la porzione di terrazzo a livello di primo piano che funge da copertura al locale di piano terra assegnato al signor **** *Omissis* **** in catasto al foglio 46 particella 6710 sub 2, porzione di terrazzo così calpestabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

L'immobile pignorato fa parte di un piccolo fabbricato residenziale che si sviluppa su due piani oltre al piano terra (adibito ad autorimesse e depositi), finito di realizzare nell'anno 2004. Le strutture portanti sono del tipo in c.a. Le fondazioni sono del tipo a plinti isolati collegati con cordoli su sottofondo roccioso. I solai sono del tipo in latero-cemento e travetti prefabbricati dello spessore di 25 cm (informazioni estratte dal certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Bari in data 18/07/2006, pratica n. 920/97 del 02/07/1997, presente nel fascicolo della pratica edilizia rinvenuta dallo scrivente presso l'archivio dell'ufficio

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

tecnico comunale).
Il fabbricato presenta una buona qualità edilizia nonché architettonica e versa in discrete condizioni generali. L'appartamento posto al secondo piano (unico al piano) ricopre una superficie netta di 118 mq e si presenta con buone finiture e ottime condizioni manutentive. Si accede allo stesso, attraverso il vano scale ma senza cabina ascensore in quanto non installata, da portoncino blindato di buona fattura. Si distinguono un ambiente ingresso, un grande soggiorno, zona cottura comunicante col soggiorno, n. 3 camere da letto (una matrimoniale e due singole) nonché n.2 wc dotati di aerazione naturale e ripostiglio. Sono presenti un balcone affacciantesi su cortile interno (vi si affacciano ingresso, angolo cottura, bagni e camera da letto) ed una grande terrazza coperta affacciantesi su via Colaninno e via Gramsci. La terrazza è coperta con struttura di travi in legno inclinate poggiate sui muri perimetrali e su travi in c.a. I pavimenti dell'appartamento sono in parquet con listoni a correre in verso inclinato mentre i due wc sono rivestiti, l'uno (dotato di vasca) in marmo per ca. 1 mt di altezza, l'altro (dotato di box doccia) in piastrelle fino all'altezza di ca. 2 ml. Entrambi i wc sono dotati di sanitari ceramici del tipo sospeso, lavabi ceramici incassati in top e termoarredi. L'appartamento è regolarmente allacciato alle reti urbane di acqua e fogna, luce e gas, con utenze attive. E' presente l'impianto di climatizzazione caldo/freddo autonomo con pannelli radianti. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è conforme alla normativa attualmente vigente, in particolare l'impianto di illuminazione delle zone soggiorno/ingresso è costituito da luci nascoste da mensole in cartongesso.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Il locale pertinenziale al pianterreno, di superficie netta complessiva pari a 123 mq, si presenta in buone condizioni generali. Si accede direttamente dalla strada attraverso due serrande motorizzate ma è presente anche un accesso dal vano scala tramite portoncino blindato. L'immobile è costituito da ingresso, ripostiglio, zona ribassata (H=2,67 ml) a uso deposito, n.1 wc ed autorimessa (quest'ultima copre una superficie di ca 58 mq). Il locale è intonacato a civile, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato di diverso formato tra zona autorimessa e zona deposito. Sono presenti impianto elettrico e impianto idrico-fognante. Il wc è costituito da sanitari e lavabo del tipo a terra nonché piatto doccia mentre il rivestimento è in piastrelle fino all'altezza di ca. 2 ml.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Gli immobili risultano occupati dal debitore sig. ******* Omissis ******* insieme a coniuge e 1 figlio non esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/01/1994** al **30/10/1996**	******* Omissis*** ********** nato a [redacted]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

	[redacted] il il proprietario per (1/4) Codice Fiscale/P.IVA: ****** Omissis ******		22/01/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. Bari	12/09/1994	30053	22940
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Gioia del Colle	27/05/1994	6	492
Dal **30/10/1996** al **20/12/2004**	****** Omissis ****** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per (1/2). ****** Omissis ****** nato a [redacted] il [redacted] proprietario per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA: ****** Omissis ******	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		****** Omissis ******	30/10/1996	119441	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			13/11/1996	31283	23449
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/12/2004**	****** Omissis ****** nato a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/1 bene personale Codice Fiscale/P.IVA: ****** Omissis ******	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio [redacted]	20/12/2004	16824	5229
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			29/12/2004	64308	41093
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria RR. II. Bari	05/01/2005	22/1T	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Non 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;

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non vi è continuità ventennale delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c., poiché, come emerge dall'esame della relazione notarile ipo-catastale in atti del 21.07.2020 a firma della dott.ssa ******* Omissis *******, Notaio in Cassano delle Murge (BA), iscritta nel Collegio del Distretto Notarile di Bari, non risulta la trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità relativa alla successione ad intestato del 22.01.1994, che ha dato origine ai successivi atti di divisione esistenti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 21/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
  Iscritto a Bari il 15/02/2018
  Reg. gen. 6594 - Reg. part. 918
  Importo: € 340.000,00
  A favore di ******* Omissis *******
  Contro ******* Omissis *******
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Mutuo
  Iscritto a Bari il 24/07/2019
  Reg. gen. 34519 - Reg. part. 5363
  Importo: € 250.000,00
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Bari il 12/06/2020
  Reg. gen. 21179 - Reg. part. 14727
  Quota: 1/1
  A favore di ******* Omissis *******
  Contro ******* Omissis *******
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Gli immobili in esame ricadono nella area tipizzata dal vigente strumento urbanistico comunale (PRG di cui alla L.R. n.56/1980) come zona omogenea "B2" di completamento intensivo (come da tavola di zonizzazione n. 9/a del 2015 - Adeguamenti Del.G.R. n.141/14 e PUTT/P) regolata all'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola B).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, 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. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi:
- Concessione edilizia n.46/96 (pratica n.100 anno 1995) del 3 giugno 1997 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in via R. Colaninno angolo via A. Gramsci;
- successiva Concessione edilizia in variante (a sanatoria) n.206/97 (pratica n.73 anno 1997) del 10 dicembre 1997;
- Progetto in variante alla concessione n.206/97, giusta Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art.1, comma 6 della legge n.443/2001) n. 41/2003, protocollata dal Comune di Acquaviva delle Fonti in data 27 marzo 2003 al n.5504, accompagnato da relazione tecnica asseverata dall'architetto [redacted] [redacted] cui è seguita comunicazione di fine lavori con dichiarazione di conformità dell'intervento, depositato presso il competente Ufficio del Comune di Acquaviva delle Fonti in data 10 dicembre 2004;
- Permesso di costruire in sanatoria n.192/04/C del 12/05/2005, per il condono delle seguenti opere abusive: "Ampliamento della superficie in affaccio sulla veranda di prospetto e di retroprospetto ed ampliamento di balcone interno per una s.u.r. e una s.n.r complessiva di mq. 10,40, relativo all'immobile sito al 2° piano di via R. Colaninno angolo via Gramsci".
L'immobile ha ottenuto il certificato di agibilità in data 22/08/2006 col n. 50/2006 di registro comunale. Il certificato di collaudo statico è stato redatto in data 20/10/1998 e vistato dal Genio Civile di Bari in data 29/10/1998 prat. n. 920/97.
Lo stato dei luoghi visionato dallo scrivente durante il sopralluogo presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, per cui non si può dichiarare la conformità edilizia dell'immobile. Risultano infatti:

APPARTAMENTO
- una copertura con struttura in travi di legno e tavolato sul grande terrazzo (ca. 40 mq) in corrispondenza del soggiorno in affaccio su via Colaninno e su via Gramsci, di cui non risulta alcuna legittimazione edilizia in Comune. Tale zona viene infatti indicata come veranda scoperta sui grafici di concessione, in difformità cioè con quanto riscontrato in sede di sopralluogo. A tal proposito si precisa che tale ambiente viene a configurarsi come tettoia con tre lati chiusi cosa che lo rende assimilabile a nuovo volume, come da giurisprudenza consolidata in materia urbanistica. Vige, in caso di sanatoria di elementi suddetti, il principio della doppia conformità, cioè l'abuso deve essere conforme tanto alla normativa vigente oggi quanto a quella vigente all'epoca dell'abuso

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634201f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

stesso. Tale principio vale anche per il deposito al Genio Civile dei calcoli strutturali, per cui si ricade nell'ambito del regime autorizzativo previsto dall'art. 94 DPR 380. Per tutte le strutture realizzate senza alcun titolo, in epoca successiva alla classificazione sismica dell'intero territorio nazionale (Ordinanza PCM 3519 del 28 aprile 2006, All. 1b - Pericolosità sismica di riferimento per il territorio nazionale) e per tutti gli interventi che esulano dalla casistica delle cosiddette "opere minori" ai sensi della D.G.R. n. 1309/2010, per cui ad oggi il proprietario, volesse regolarizzarne l'esistenza mediante presentazione al S.U.E. di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., dovrà essere espletata la procedura di cui agli artt. 98 (comma 3) e 100 del DPR n . 380/01 per il quale si applica il regime autorizzativo di cui all'art. 94 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i . secondo quanto indicato al p.to 4 della circolare della Regione Puglia AOO_064_06/07/2010-0063622. Tale procedura prevede autodenuncia del proprietario e segnalazione in procura. L'iter in questione è molto complesso e il sottoscritto non ritiene sia applicabile al caso in questione. Per ripristinare lo stato urbanistico legittimo è quindi necessario smontare la copertura in legno. Si segnala, inoltre, che l'altezza riscontrata nell'appartamento è pari a 2,70 m mentre sui grafici di concessione è indicata pari a 2,80 m. Il sottoscritto ritiene che tale discrepanza, pur non potendosi ricondurre all'interno delle tolleranze (2%) previste all'art.34/bis del DPR 380/2001, non incida né sul volume realizzato (differenza in difetto e non in eccesso) né sull'agibilità già rilasciata, poiché l'altezza riscontrata rispetta quella minima consentita dal regolamento edilizio comunale.

AUTORIMESSA
- presenza di una modesta parete costituente spalletta non rappresentata sul titolo di concessione;
- lievi differenze nelle quote planimetriche dei vari ambienti del locale autorimessa;
- altezza riscontrata di 2,67 m nella zona deposito del locale autorimessa, rispetto ai 2,75 dichiarati nei grafici di concessione (DIA/2003) e di 3,36 m nella zona parcheggio. Tale differenza non può essere ricondotta all'interno delle tolleranze previste all'art.34/bis del DPR 380/2001, ma non recano pregiudizio all'agibilità rilasciata, essendo comunque superiori alle altezze minime previste per legge, per le destinazioni deposito e autorimessa.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
La copertura in legno non può essere sanata, per le ragioni suddette, e va quindi rimossa. I costi per lo smontaggio e trasporto a rifiuto ammontano a ca. € 2.500,00.
Le lievi variazioni di quota interne al piano terra dell'autorimessa, le differenze in altezza del locale stesso, nonché la piccola parete non rappresentata possono essere regolarizzate con pratica di sanatoria edilizia con Segnalazione Certificata Inizio Attività. I costi della regolarizzazione tecnico-amministrativa si stimano in 1.000,00 € di sanzione oltre ai diritti da versare al Comune pari a € 40,00, da sommare alla parcella del tecnico professionista abilitato che deve presentare la pratica e seguirne l'iter. Lo scrivente stima forfetariamente in 2.000,00 omnicomprensive la regolarizzazione del cespite. Una volta eseguita la pratica edilizia sarà possibile aggiornare la planimetria catastale in atti, con una pratica DOCFA, i cui costi, comprensivi dell'onorario del tecnico abilitato che dovrà adempiervi, pari a 500,00 € omnicomprensivi. I costi totali per la regolarizzazione del bene in esame ammontano in definitiva a 5.000,00 € omnicomprensivi. Le spese e gli oneri di regolarizzazione vengono poste **a carico dell'aggiudicatario della vendita all'asta**, pertanto saranno detratte dal valore del bene, stimato nella condizione di immobile regolare. L'abbattimento forfetario del 15% applicato al valore di stima del bene ai soli fini della vendita all'asta, tutela l'aggiudicatario anche da eventuali differenze nella stima delle spese innanzi dette.

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.

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Prima della vendita dovrà essere redatto l'Attestato di prestazione energetica. Le dichiarazioni di conformità non sono presenti ma sono citate nel certificato di agibilità n.50/2006 del 22/08/2006 rilasciato dal Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non essendo costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** cosi costituito:

Bene N° 1 - *Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2*
Appartamento sito in Acquaviva delle Fonti (BA), al secondo piano, unico al piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, al civico 8 di via Roberto Colaninno, consistenza di 7 vani catastali, superficie catastale di 137 mq, categoria catastale A/2, confinante con vano scala, via Colaninno e via Gramsci; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7, Categoria A/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.916,00
Alla determinazione del prezzo di vendita del cespite in rassegna lo scrivente giunge in virtù delle considerazioni che seguono. Ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo poiché confacente al caso di specie, essendo un bene dotato di comparables, per tipologia edilizia, destinazione ed ubicazione. La stima è stata preceduta da considerazioni generali derivanti da attente indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare in Acquaviva delle fonti e on-line, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati delle compravendite immobiliari che si sono avute di recente con ricerca ristretta a fabbricati coevi a quello in esame; dalla consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni OMI, e relativi al primo semestre del 2021. L'area omogenea entro cui ricade l'immobile, secondo le perimetrazioni stabilite dall'Agenzia delle Entrate per l'elaborazione della banca dati delle quotazioni immobiliari è la zona B2, CENTRALE/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONEXIII - GUARICCI - S.GIOVANNI B.- UNGARETTI - GENTILE - PETRARCA - FERMI. L'immobile è accatastato come abitazione di tipo civile, cosa plausibile vista l'ubicazione, l'età del fabbricato e le finiture dello stesso. Per la tipologia delle abitazioni civili in normale stato di conservazione l'OMI registra i seguenti parametri: un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.250,00 €/mq. Le attente ricerche effettuate in zona, determinano valori di ca € 1.400-1.500 €/mq per abitazioni di recente realizzazione (pari al nuovo) e di € 1100-1200/mq per abitazioni comparabili a quella oggetto di perizia.
Si evidenzia come la diffusione del Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un forte impatto sui mercati finanziari globali. Con le attuali condizioni dovute al COVID-19 ci si trova di fronte a una serie di circostanze senza precedenti

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

su cui basare un giudizio di stima immobiliare. Non conoscendo l'impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, non si può escludere di ipotizzare anche scenari di importanti flessioni negative del valore stimato, nel breve-medio periodo.
Fatte salve le considerazioni suddette, considerando le ottime finiture dell'immobile e la mancanza della cabina ascensore, valutabile come incidenza in ca. € 100/mq, lo scrivente intende attestarsi al valore pari a 1100,00 €/mq (compreso nel range di parametri OMI) che esprime la condizione di immobile finito di costruire il 10/12/2004, dichiarato agibile il 22/08/2006, dalle ottime finiture e dotazione impiantistica nonché in ottime condizioni conservative, senza ascensore. Ciò posto, il valore di stima del cespite in esame, nello stato di fatto in cui esso si trova all'attualità è il seguente: **143,56 mq x 1.100,00 €/mq = 157.916,00 €.**

Bene N° 2 – *Locale autorimessa ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T.*
Pertinenziale locale ad uso autorimessa al p. terra con accesso da via Gramsci n. 27 e 27/a, della consistenza catastale di mq. 121 confinante con la detta via, vano scala e proprietà [redacted]
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2, Categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.309,00
Alla determinazione del prezzo di vendita del cespite in rassegna lo scrivente giunge in virtù delle considerazioni che seguono. Ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo poiché confacente al caso di specie, essendo un bene dotato di comparables, per tipologia edilizia, destinazione ed ubicazione. La stima è stata preceduta da considerazioni generali derivanti da attente indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare in Acquaviva delle fonti e on-line, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati delle compravendite immobiliari che si sono avute di recente con ricerca ristretta a fabbricati coevi a quello in esame; dalla consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni OMI, e relativi al primo semestre del 2021. L'area omogenea entro cui ricade l'immobile, secondo le perimetrazioni stabilite dall'Agenzia delle Entrate per l'elaborazione della banca dati delle quotazioni immobiliari è la zona B2, CENTRALE/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONEXIII - GUARICCI - S.GIOVANNI B.- UNGARETTI - GENTILE - PETRARCA - FERMI. Per la tipologia dei box in normale stato di conservazione l'OMI registra i seguenti parametri: un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 800,00 €/mq.

Si evidenzia come la diffusione del Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un forte impatto sui mercati finanziari globali. Con le attuali condizioni dovute al COVID-19 ci si trova di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio di stima immobiliare. Non conoscendo l'impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, non si può escludere di ipotizzare anche scenari di importanti flessioni negative del valore stimato, nel breve-medio periodo.
Fatte salve le considerazioni suddette, lo scrivente intende attestarsi al valore pari a 700,00 €/mq (valore compreso nei parametri OMI) che esprime la condizione di immobile finito di costruire il 10/12/2004, dichiarato agibile il 22/08/2006, dalle buone finiture e dotazione impiantistica nonché in buone condizioni conservative. Ciò posto, il valore di stima del cespite in esame, nello stato di fatto in cui esso si trova all'attualità è il seguente: **131,87 mq x 700,00 € = 92.309,00 €.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2	143,56 mq	1.100,00 €/mq	€ 157.916,00	100,00%	€ 157.916,00

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c20634420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

Bene N° 2 - Garage Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T	131,87 mq	700,00 €/mq	€ 92.309,00	100,00%	€ 92.309,00
				Valore di stima:	**€ 250.225,00**

Valore di stima: € 250.225,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 208.441,25**

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA ROBERTO COLANINNO N.8, PIANO 2

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - VIA GRAMSCI 27, 27/A, PIANO T

Gli immobili pignorati fanno parte di un piccolo fabbricato residenziale, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti (BA), in zona vicina al centro cittadino e finito di realizzare nell'anno 2004. Il fabbricato si sviluppa su due piani (ad uso residenziale) oltre al piano terra (adibito ad autorimesse e depositi) e presenta una buona qualità edilizia nonché architettonica. Gli esterni versano, alla data della presente perizia, in discrete condizioni generali. L'appartamento posto al secondo piano (unico al piano) ricopre una superficie netta di 118 mq e si presenta con buone finiture e ottime condizioni manutentive. Il locale pertinenziale autorimessa al pianterreno, di superficie netta complessiva pari a 123 mq, destinato a parcheggio e deposito, si presenta anch'esso con buone finiture e in buone condizioni generali. Il fabbricato non è provvisto di cabina ascensore, pur essendo stato previsto il relativo vano. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità per cui l'immobile non è conforme sia catastalmente che dal punto di vista edilizio. L'immobile viene portato alla vendita all'asta nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova all'attualità, nella quota di proprietà 1/1.

Alla presente perizia si allega la seguente documentazione:
- All.n.1 Report fotografico;
- All.n.2 Estratto di mappa;
- All.n.3 Visura catastale Bene n.1;
- All.n.4 Visura catastale Bene n.2;
- All.n.5 Planimetria catastale Bene n.1;
- All.n.6 Planimetria catastale Bene n.2;

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

- All.n.7 Planimetria stato dei luoghi Bene n.1;
- All.n.8 Planimetria stato dei luoghi Bene n.2;
- All.n.9 Atto di provenienza;
- All.n.10 Certificato contestuale;
- All.n.11 Ultimo titolo edilizio Bene n.1;
- All.n.12 Ultimo titolo edilizio Bene n.2;
- All.n.13 Certificato agibilità-collaudo statico;
- All.n.14 Checklist_sistema_Conservatoria;

- All. n.15 Sintesi dati catastali
- All. n.16 Perizia Versione Privacy

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 08/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cafaro Niccolò

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2 appartamento sito in Acquaviva delle Fonti (BA), al secondo piano, unico al piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, al civico 8 di via Roberto Colaninno, consistenza di 7 vani catastali, superficie catastale di 137 mq, categoria catastale A/2, confinante con vano scala, via Colaninno e via Gramsci; Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 2** – Locale autorimessa ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T Pertinenziale locale ad uso autorimessa al p. terra con accesso da via Gramsci n. 27 e 27/a, consistenza di 121 mq, superficie catastale di 99 mq, categoria catastale C/6, confinante con la detta via, vano scala e altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 208.441,25**

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.441,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7, Categoria A2	**Superficie**	143,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile è dotato di ottime finiture, buona dotazione impiantistica e si presenta in ottime condizioni manutentive.		
Descrizione:	appartamento sito in Acquaviva delle Fonti (BA), al secondo piano, unico al piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, al civico 8 di via Roberto Colaninno, consistenza di 7 vani catastali, superficie catastale di 137 mq, categoria catastale A/2, confinante con vano scala, via Colaninno e via Gramsci.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme alla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Locale autorimessa			
Ubicazione:	Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2, Categoria C6	**Superficie**	131,87 mq
Descrizione:	pertinenziale locale ad uso autorimessa al p. terra con accesso da via Gramsci n. 27 e 27/a, della consistenza catastale di mq. 121 confinante con la detta via, vano scala e altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme alla sua famiglia.		

Firmato Da: CAFARO NICCOLO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c2063420f0cf46d62e42bd80f2a2d4f