

**CTU**

**Tribunale di Bari Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. 218/2018**

[REDACTED]

*c/*

[REDACTED]

**LOTTO 1**

**Bene A : Abitazione di tipo civile A/2  
via Martin Luther King 9- Gravina in Puglia (BA)**

**Bari 12/02/2019**

**CTU Ing Giovanni Lopez**

**Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159**

**70121 Bari**

**Elencazione e identificazione beni : COMPOSIZIONE LOTTI**

LOTTO	Beni	Tipologia	
Lotto 1	A	Abitazione di tipo civile via Martin Luther King 9-Gravina in Puglia (BA)	Proprietà: [REDACTED]
Lotto 2	B	Box – Autorimessa via Martin Luther King 9-Gravina in Puglia (BA)	Proprietà: [REDACTED]

Elencazione di Identificazione del bene A	
Ubicazione	via Martin Luther King 9 Gravina di Puglia (BA); a circa 1 km dal centro cittadino e di circa 2 km dall'accesso della SS 96
Accessi	Un ingresso al civico 9 di via Martin Luther King tramite portone, vano scale senza ascensore, piano 4°, porta blindata.
Confini	Il bene confina con altro fabbricato in aderenza.
Dati catastali ed urbanistici	<p>NCU della provincia di Bari al comune di Gravina di Puglia via Martin Luther King, 9 fg 119 ptc 927 sub 9, P.T. categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile), di classe 3 con una consistenza di 6,5 vani, la superficie commerciale è di 144 mq;</p> <p>Dati Urbanistici:</p> <p>L'appartamento oggetto della presente perizia è situato al piano quarto di un <b>fabbricato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 181/82 rilasciata in data 22/11/1982 dal Comune di Gravina ai Sigg.ri Navarra Giacomo e Marchese Mario</b>. Il progetto originario prevedeva un fabbricato composto da garage al piano interrato, un piano seminterrato, un piano rialzato, due piani e un terzo piano terrazzo su cui doveva insistere un volume tecnico, ma l'edificio realmente realizzato ed ultimato il 02/08/1983 è ben diverso da quello progettato e approvato, infatti è composto da un piano interrato con Box tra cui il box oggetto della presente procedura, un piano terra con locali commerciali e portone di accesso agli appartamenti del fabbricato, tre piani con 2 appartamenti per piano ed un piano quarto attico con terrazzo a livello che è l'appartamento oggetto di codesta procedura. <b>In data 19/02/1990 viene concessa la sanatoria (Legge 47/85 pratica n° 14993/85) all'intero fabbricato</b> costruito in maniera difforme dal progetto approvato su richiesta della ditta Navarra- Marchese. Tale <b>concessione in sanatoria è la n. 260/90 del 19/02/1990</b>. Il progetto dell'appartamento al quarto piano approvato con tale sanatoria (260/90) rappresenta effettivamente l'immobile in oggetto ad eccezione dell'abbattimento di un tramezzo previsto tra la cucina e la stanza da pranzo, pertanto oggi tali ambienti sono un unico vano.</p> <p><b>In data 02/06/1992 viene rilasciata la concessione n. 83/1992 per la realizzazione di una pensilina mobile a parziale copertura del terrazzo a livello dell'appartamento al quarto piano</b> di via M.L. King n. 9, oggetto di questa procedura, all'allora proprietario sig. Marco Tucci. Oggi una porzione della area di terrazzo insistente sotto la pensilina e</p>

	<p>precisamente in corrispondenza dell'affaccio su via Palermo è stata chiusa con una veranda in anticorodal e vetro creando una ulteriore superficie chiusa annessa all'appartamento di mq. 24 e quindi un volume suppletivo al volume dell'appartamento. Tale volume non è urbanisticamente legittimo, ma può essere sanato entro 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'appartamento oggetto di codesta procedura ai sensi degli Artt .40 e 46 della L.47/85 e smi per la veranda e dell' Art 36 DPR 380/01 per il tramezzo interno.</p> <p><b>Pertanto l'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali sanabili</b> rilevate durante il sopralluogo effettuato per individuare lo stato conservativo e lo stato dei luoghi dell'immobile e confrontate con le planimetrie catastali esistenti <b>e precisamente la realizzazione di una veranda chiusa, di superficie di mq 24, posizionata sul terrazzo sotto una pensilina autorizzata.</b></p> <p><b>L'immobile presenta un certificato di abitabilità-agibilità datato 27/02/1990 rilasciato all'ottenimento della concessione in sanatoria per l'intero fabbricato</b></p>
Difformità catastali	Presenti: veranda non accatastata e tramezzo tra cucina e pranzo abbattuto e quindi vi è un unico ambiente cucina-pranzo
Difformità urbanistiche	Presenti: veranda non legittimata urbanisticamente e tramezzo tra cucina e soggiorno- pranzo abbattuto e quindi vi è un unico ambiente cucina-pranzo
Pertinenze e accessori	Nessuna pertinenza e accessori
Intestazione	
Proprietà	Proprietà degli esecutati, sig.ri
Tipologia	A/2 (Abitazione di tipo civile)
<b>Descrizione analitica del bene A</b>	
Tipologia	A/2 (Abitazione di tipo civile)
Altezza interna utile	L'abitazione ha una altezza di mt. 3,00
Composizione interna	<p>L'appartamento è composto da ingresso, n. 4 vani di cui uno doppio cucina-pranzo, un salone e n.2 camere da letto, un ampio bagno un ripostiglio e un terrazzo a livello posizionato lungo 3 lati dell'appartamento.</p> <p>Il terrazzo è parzialmente coperto da pensilina legittimata urbanisticamente posizionata lungo il perimetro di tre lati dell'appartamento; mentre la pensilina autorizzata posizionata sul terrazzo prospiciente via Palermo è chiusa da una veranda di mq.24 non legittimata urbanisticamente e non accatastata posizionata sulla zona di terrazzo.</p>
Superficie netta e commerciale	<p>Totale <b>superficie netta interna</b> circa <b>mq. 110</b>, superficie verandata non legittima <b>mq. 24</b>, superficie <b>terrazzo mq. 66</b></p> <p>Calcolo superficie commerciale:  <math>mq. ( 110 + (24 \times 0,50) + (66 \times 0,33) ) = mq. 144</math></p> <p><b>Superficie commerciale totale: mq 144</b></p>
Esposizione	Nord ingresso su via Martin Luther King.
Condizioni	Esternamente sia tutte le facciate del fabbricato sia la facciata principale dell'immobile in oggetto su via Martin Luther King sono intonacate e pitturate e sono in discreto stato di conservazione. In alcuni punti sulle

	facciate vi è distacco e/o lesione di intonaco. Non sono stati effettuati lavori di manutenzione da quando è stata costruita, vanno previsti. Internamente l'immobile in oggetto è in buono stato di conservazione.	
Caratteristiche strutturali	Fabbricato costruito nel 1982-1983, struttura in c.a. pilastri e travi, la struttura orizzontale è costituita da solaio gettato in opera del tipo latero-cemento. FACCIAE: intonacate e pitturate LASTRICO SOLARE: piano in buono stato conservativo. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO: in buono stato conservativo DISTRIBUZIONE GAS: presente.	
Caratteristiche appartamento e immobile	Infissi esterni in buono stato di conservazione Porte interne in buono stato. Porta di ingresso in ottimo stato. Pavimento in piastrelle ceramica. Bagno : lavabo, wc bidet, doccia e vasca da bagno in buone condizioni di conservazione,	
Impianto termico	Presente termoautonomo	
Impianto elettrico	L'impianto elettrico è datato rispetta la 46/90	
Impianto idrico	A norma in buono stato conservativo. L'immobile è allacciato alla rete pubblica idrica e fognaria.	
Impianto di climatizzazione	Non presente	
<b>Dotazioni condominiali del bene A</b>		
L'immobile non è dotato di ascensore		
<b>Stato di possesso del bene A</b>		
Stato occupativo	Occupato da esecutati	
<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene A</b>		
<b>Vincoli a carico dell'acquirente</b>		
Domande giudiziali e trascrizioni	si	
Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura	no	
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge	no	
Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	no	
Esistenza di usufrutto	no	
<b>Vincoli cancellati/ regolarizzati dalla procedura</b>		
Iscrizioni e trascrizioni	<p>ISCRIZIONE N. 46260/7368 del 10/11/2017 atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/05/2017 rep. n. 2513/2017 - Tribunale di Bari A favore: [REDACTED] con sede in Altamura (BA), codice fiscale: 00604840777 (domicilio ipotecario eletto in Ottavio Serena n. 13 Altamura) Contro: [REDACTED]</p> <p>-Capitale euro 51.787,04, ipoteca di euro 75.000,00 — gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva</p> <p>TRASCRIZIONE N. 12411/9046 del 21/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/03/2018 rep. n. 2898 — Ufficiale Giudiziario — Corte di Appello di Bari A favore: [REDACTED]</p>	



Spese straordinarie deliberate non scadute	Non presenti
Spese condominiali scadute non pagate	Da gennaio 2019 ad oggi
Cause in corso e altri rischi	Non si ha avuto notizie di altre cause in corso oltre i procedimenti segnalati nella trascrizioni
<b>Certificato di Abitabilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Certificato di Agibilità – Abitabilità</b> del <b>27.02.1990</b> prot. 4095/90 ditta Navarra e Marchese</li> </ul>

Valutazione del lotto unico	
Criteri di stima impiegati	<p>Criterio sintetico comparativo relativamente prezzi correnti borsino immobiliare e agenzie immobiliari, Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuti.</p> <p>Le buone condizioni interne e le discrete condizioni esterne dell'immobile e la presenza di difformità edilizie e catastali sanabili con oneri o con demolizione e ricostruzione per portare l'immobile allo stato assentito, giustificano l'allineamento ai prezzi di mercato pari a 1200 €/mq della superficie commerciale.</p>
Fonti	Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	REGOLARIZZAZIONE	STIMA	VALORE - 15%	VALORE BASE ASTA
1	A	Gravina di Puglia	A/2	144	1.300,00	187.200,00	-7.340,00	179860,00	26.979,00	<b>152.881,00</b>

## Riepilogo valori

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	REGOLARIZZAZIONE	STIMA	VALORE - 15%	VALORE BASE ASTA
1	A	Gravina di Puglia	A/2	144	1.300,00	187.200,00	-7.340,00	179860,00	26.979,00	<b>152.881,00</b>
2	B	Gravina di Puglia	C/6	13	780,00	10.140,00		10.140,00	<b>1521,00</b>	<b>8.619,00</b>

Bari 12/02/2019

Il CTU Ing. Giovanni Lopez