

**CTU**

**Tribunale di Bari Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

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

[REDACTED]

*c/*

[REDACTED]

**LOTTO 2**

**Bene A: Box – Autorimessa C/6  
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 ed 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]

<b>Elencazione di Identificazione del bene B</b>	
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 serranda
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 18, P.T. categoria catastale C/6 (deposito, box), con una consistenza di 13 mq;</p> <p>Dati Urbanistici:  <b>Il Box - autorimessa oggetto della presente perizia è situato al piano interrato di un 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. 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	Non presenti
Difformità urbanistiche	Non presenti
Pertinenze e accessori	Nessuna pertinenza e accessori
Intestazione	[REDACTED]
Proprietà	Proprietà degli esecutati, sig. ri [REDACTED]
Tipologia	C/6 (box – deposito - autorimessa)
<b>Descrizione analitica del bene B</b>	

Tipologia	C/6 (box – deposito - autorimessa)
Altezza interna utile	Il box ha una altezza di mt. 2,80
Composizione interna	Unico vano
Superficie netta e commerciale	Totale superficie netta interna circa 13 mq <b>Superficie commerciale totale: mq 13</b>
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 come la serranda di accesso. La rampa di accesso ai Box è ripida.
Caratteristiche strutturali	<b>Il 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> FACCIAE: intonacate e pitturate LASTRICO SOLARE: piano in mediocre stato conservativo. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO: in buono stato DISTRIBUZIONE GAS: non presente.
Caratteristiche box	Serranda di ingresso in buono stato. Pavimento in cemento. Bagno : non presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente
<i>Impianto elettrico</i>	L'impianto elettrico non a norma
<i>Impianto idrico</i>	Non presente.
<i>Impianto di climatizzazione</i>	Non presente
<b>Dotazioni condominiali del bene B</b>	
L'immobile non è dotato di ascensore	
<b>Stato di possesso del bene B</b>	
Stato occupativo	Occupato da esecutati
<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene B</b>	
<b>Vincoli a carico dell'acquirente</b>	

<i>Domande giudiziali e trascrizioni</i>	si
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura</i>	no
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge</i>	no
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale</i>	no
<i>Esistenza di usufrutto</i>	no
<b>Vincoli cancellati/ regolarizzati dalla procedura</b>	
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	<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] con sede in Altamura (BA)</p> <p>Atto decreto ingiuntivo 1132/2017 AVELLINO A FAVORE [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>CONTRO [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>PROPRIETA' ATTO TRIBUNALE DI AVELLINO DEL 13/09/2017 Importo di € 18.954,06 Domicilio ipotecario eletto: Avv. Angelo Barrasso e Avv. Guido Barrasso Via Tratturo, 5 Grottaminarda (AV) Controllo annotamenti al 10/04/2018 Immobili</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ABITAZIONE CIVILE IN 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, è di 144 mq;</li> <li>2. BOX - AUTORIMESSA IN GRAVINA DI PUGLIA – via Martin Luther King, 9 fg 119, ptc 927 sub 18 categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)) ha una superficie pari a 13 mq;</li> </ol> <p>Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici dei debitori [REDACTED]</p>
Sanabilità delle difformità urbanistico-catastali	Non Presenti
Agibilità	Agibilità n. 260 del 27.02.1990 prot. 4095/90 ditta Navarra e Marchese
<b>Altre informazioni per l'acquirente del bene B</b>	
Importo spese condominiali	Saldate al dicembre 2018
Spese straordinarie deliberate	Non presenti

Spese condominiali scadute non pagate	Dal gennaio 2019
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</b> n. 260 del 27.02.1990 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	VALORE -15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
2	B	Gravina di Puglia	C/6	13	780,00	10.140,00	8.619,00	-	<b>8.619,00</b>

Bari 12/02/2019

Il CTU Ing. Giovanni Lopez