

TRIBUNALE DI BARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G. Esec. N. 235/2022

G.E. DOTT. MARISA ATTOLLINO

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Il C.T.U.

Arch. Rosa Angela LAERA

## INCARICO

La scrivente arch. \*\*\*\*\*Angela Laera è stata nominata esperto stimatore del compendio pignorato nella procedura in oggetto con provvedimento del 10.08.2022, in cui:

- si fissava l'udienza del **19.01.2023** per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.;
- in data 20.8.2022 depositava accettazione incarico.

## ACCESSO IMMOBILE

In ottemperanza al provvedimento di nomina il custode ha inviato raccomandata di primo accesso per il giorno 20.09.2022. In tale data la scrivente si è recata presso l'immobile insieme al custode giudiziario Not. Marco Tatarano senza che fosse possibile l'accesso.

**Solo in data 16 novembre 2022** veniva eseguito il primo accesso all'immobile in presenza del Custode Not. M. Tatarano, dell'Avv. \*\*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\*\* e della scrivente, il tutto come da Relazione di custodia depositata agli Atti. Pertanto, solo in tale data, l'immobile è stato visionato ed è stato possibile svolgere le opportune operazioni di sopralluogo e rilievo.

(Allegato 0 - Verbale accesso immobile)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Le certificazioni dell'iscrizioni depositate si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. La scrivente ha proceduto da aggiornare all'attualità le certificazioni si veda paragrafo FORMALITA' - TRASCRIZIONI.

La certificazione riguarda sia dati catastali attuali sia gli storici.

Il legale rappresentante della \*\*\*\*\* come risulta dagli atti depositati, è \*\*\*\*\*. Si è provveduto all'acquisizione del **Certificato contestuale di residenza e stato civile** da cui risulta che il legale rappresentante è residente nell'immobile oggetto di perizia, di cat catastale A/10 uffici, insieme ad una altra persona.

(Allegato 1 - certificato residenza e stato civile)

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### FORMAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO UNICO:** APPARTAMENTO cat A/10 SITO IN BARI VIA MARCELLO CELENTANO N. 25 – PIANO 1

Catasto fabbricati Foglio: 97 Particella: 363 Sub.: 3 cat A/10

### CONFINI

L'immobile confina con vano scala, con corte interna e con altro appartamento del piano.

## DESCRIZIONE DEL BENE -

### DESCRIZIONE

- **BENE N° 1** APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA MARCELLO CELENTANO N. 25 – PIANO 1  
Catasto fabbricati Foglio: 97 Particella: 363 Sub.: 3 – Cat A/10

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di complessivi sette piani, con accesso da Via Marcello Celentano n. 25. L'edificio è dotato di ascensore condominiale. L'ingresso all'appartamento avviene da porta di ingresso a sinistra per chi sale le scale. E' composto da tre piccoli vani, bagno, cucinino con balcone che si affaccia nella corte interna.

Nel dettaglio dalla porta di ingresso si accede ad un ingresso che conduce ad una zona soggiorno. Da tale ambiente si accede: -ad una camera priva di aerazione destinata a camera letto con accesso diretto ad un piccolo bagno; - alla zona pranzo che si affaccia su un balcone interno.; - ad un disimpegno che immette ad un cucinino ed al balcone esterno.

La porta di accesso è blindata, le porte interne sono scorrevoli o non presenti. Gli infissi sono in alluminio. Le pareti sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate. La pavimentazione è in pietra tipica anni '70.

Il bagno risulta vetusto negli impianti e nei sanitari. Come dichiarato dal legale della soc. eseguita nel verbale di accesso, non è dotato di impianto di riscaldamento; tuttavia sono presenti termosifoni. E' posizionato uno split caldo /freddo chiaramente in disuso. L'impianto elettrico serve tutti gli ambienti della casa ed è apparentemente in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare appare provvista di impianto citofonico e tv.

Nel suo complesso lo stato di conservazione è carente.

(Allegato 2 - Rilievo fotografico).

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

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

### **CARATTERISTICHE PREVALENTI**

#### **Appartamento**

Altezza interna m: 2,95 m

Struttura: in c.a.

Solai: in latero-cemento

Pareti interne: in laterizio intonacate

Pavimentazione interna: in marmo anni '70 deteriorata

Rivestimenti wc: in gres porcellanato

Sanitari: in stato precario

Porte interne: 1 scorrevole con binario esterno – scorrevoli a “soffietto” condizioni discrete

Porta ingresso: blindata

Infissi esterni: in mediocre stato alluminio

Impianto elettrico: sottotraccia – ad ispezione visiva discreto stato

Impianto termico: assente

Impianto di raffrescamento: assente

Balcone interno con lavatrice e lavatoio

Ascensore: condominiale

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non è stato prodotto certificato energetico dell'immobile /APE

Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità impianti

#### **ESERCIZIO OPZIONE IVA**

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Bari risulta che l'edificio in cui ricade l'appartamento oggetto di perizia è stato realizzato a seguito di :

- **Licenza Edilizia 355 del 6 aprile 1963** rilasciata dal Comune di Bari in data 19/04/1963

- **Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15/01/1964**

Lo stato dei luoghi, anche considerando la vetustà e l'approssimazione dei grafici allegati alla Licenza n 355/63 e della **planimetria catastale depositata in data 15/07/1963**, non risulta conforme per la diversa disposizione interna, per la probabile chiusura dell'originario balcone e la presenza di un ulteriore balcone.

La diversa distribuzione interna e la chiusura del balcone potrebbero essere regolarizzati con una CILA in difformità.

Allegato 3 – Agibilità \_Titolo edilizio

Allegato 4 - Planimetria catastale

Allegato 6 – Rilievo stato dei luoghi

# IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**BENE** - APPARTAMENTO SITO IN BARI ALLA VIA CELENTANO N. 25 – PIANO 1

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
97	363	3	A/10	3	Vani 2,5	Totale: 37 m <sup>2</sup>	Euro 1.194,31	1

## CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento.

## CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale per la diversa distribuzione interna  
(Allegato 4- Planimetria catastale)

## CRONISTORIA CATASTALE

**LOTTO UNICO** - APPARTAMENTO SITO IN BARI ALLA VIA CELENTANO N. 25 – PIANO 1 – cat A/10

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 97 Particella: 363 Sub.: 3

### INTESTATO

1	93050400722*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		97	363	3	2		A/10	3	2,5 vani	Totale: 37 m <sup>2</sup>	Euro 1.194,31 L. 2.312.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MARCELLO CELENTANO n. 25 Piano 1				Parita		II933		Mod.88		
Nota												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		97	363	3	2		A/10	3	2,5 vani		Euro 1.194,31 L. 2.312.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro trifonico
Indirizzo		VIA MARCELLO CELENTANO n. 25 Piano 1				Parita		II933		Mod.88		
Nota												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 97 - Particella 363

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		97	363	3	2		A/10	3	2,5 vani		L. 1.960	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA MARCELLO CELENTANO n. 25 Piano 1				Parita		II933		Mod.88		
Nota												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/09/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		93050400722*	(1) Proprietà 1/1
DATI D			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 29/09/1972
DATI DERIVANTI DA			

Allegato 5\_visura storica catastale

## TITOLARITA'

**BENE** - APPARTAMENTO SITO IN BARI ALLA VIA CELENTANO N. 25 – PIANO 1

Catasto fabbricati foglio 97 part 363 sub 3

Proprietà 1/1

\*\*\*\*\*

Il BENE viene posto in vendita per il seguente diritto:

**APPARTAMENTO AD USO UFFICIO - Catasto fabbricati foglio 97 part 363 sub 3**

\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

Proprietà 1/1

(Allegato 7 - Atto provenienza nota trascrizione - Allegato 11 - Ispezione ipotecaria)

### PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

Appartamento sito in Bari, in via Marcello Celentano 25 piano piano 1-- Catasto fabbricati  
Foglio: 97 Particella: 363 Sub.: 3 cat A/10

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 27.09.1972 ad oggi	SOCIETA' ***** Proprietà per 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Pasquale Parisi	27.09.1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
			07.10.1972	41379	35967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	06.10.1972	36074	

Sinteticamente, alla società esecutata \*\*\*\*\* la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile sito in Bari alla Via Marcello Celentano, 25 piano primo, Foglio: 97 Particella: 363 Sub.: 3 cat A/10 è pervenuta per atto notaio Pasquale Parisi del 27/09/1972 trascritto il 07/10/1972-Reg. Particolare 35967 Reg. Generale 41379, con cui \*\*\*\*\* acquistava da \*\*\*\*\* nato a Bari(\*\*\*\*\* ) il \*\* e residente in \*\*\*\*\*.

Per quanto riguarda il predetto 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 come da Certificato notarile in atti prodotto dal Creditore procedente.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. La sottoscritta ha effettuato le specifiche verifiche all'attualità allegate alla presente perizia.

Allegato 7 - Atto provenienza\_ trascrizione

### CONSISTENZA

APPARTAMENTO – BARI -VIA MARCELLO CELENTANO N. 25 – PIANO 1 – Cat A/10 Uffici e studi privati

**Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dell'immobile.**

**Calcolo superficie commerciale.**

La sottoscritta ha misurato con distanziometro laser il lotto oggetto della presente procedura in data 16.09.2022 in conformità con i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e della prassi consolidata che qui sinteticamente si riporta. La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

In allegato la planimetria con il rilievo dello stato dei luoghi del BENE oggetto di stima.

Allegato 6 – Planimetria stato dei luoghi \_Rilievo

#### TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Piano	Destinazione	Superficie lorda * mq	Coefficiente ponderazione	Sup. convenzionale mq	Altezza
1	Appartamento	55,50	1,00	55,5	2,95 m
1	Balcone	9,00	0,30	2,7	2-2,20 m
Totale superficie convenzionale				58,2 mq	

\*superficie dei vani principali e degli accessori diretti, compresi muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Il bene non è comodamente divisibile in natura

L'immobile ricade in zona centrale di Bari, a destinazione residenziale/commerciale, dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche e caratterizzata da notevole presenza di servizi (uffici pubblici, università, stazione ferroviaria ...) La posizione consente di raggiungere agevolmente l'intera città di Bari, con un ottimo grado di accessibilità.

#### **VETUSTA'**

Dagli atti risulta che l'edificio condominiale in cui ricadono i beni oggetto di stima ha Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15/01/1964, pertanto la vetusta è di 58 anni

Allegato 3 –Agibilità

#### **STATO CONSERVATIVO**

L'abitazione, al momento del sopralluogo effettuato in data 16.11.2022, risultava in mediocre stato di conservazione.

#### **SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava arredato come residenza (si veda all. 2 Rilievo fotografico) anche se catastalmente risulta cat A/10 . Dal Certificato contestuale di residenza rilasciato dal Comune di Bari risultano residenti nell'appartamento pignorato \*\*\*\*\* a, legale rappresentate della società proprietaria \*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Al momento del sopralluogo il legale della società esecutata ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla legale rappresentante della società esecutata, pur non essendo a conoscenza di eventuali contratti di locazione o comodato. La scrivente ha richiesto all'avvocato dell'esecutato se avesse verificato il titolo con cui era occupato l'immobile con mail del 23.11.2022 e con successiva PEC di sollecito del 1.12.2022 senza avere ricevuto alcun riscontro.

La sottoscritta, inoltre, a seguito di formale richiesta ha effettuato un accesso presso l'Agenzia dell'Entrate il 2.12.2022 per verificare la presenza di contratti di locazione/comodato registrati per l'immobile pignorato. Dalla verifica effettuata allo sportello l'addetto ha riferito verbalmente che non erano presenti contratti intestati ai nominativi delle 2 residenti o alla società \*\*\*\* a quell'indirizzo. Tuttavia per ottenere una risposta formale ho dovuto presentare una ulteriore richiesta con PEC dello stesso 2.12.2022, con PEC mi è stato comunicato che la richiesta era stata

protocollata il 5.12.2022 al n 83272. Ad oggi tale richiesta non ha avuto riscontro. Ho inviato ulteriore PEC di sollecito

Allegato 8 – Richieste verifiche Agenzia Entrate – avv. Esecutata - titolo occupazione immobile

### **INDICAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI**

Atti di asservimento urbanistici e cessioni: non risultanti dall'esame della documentazione agli atti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Trattasi di società.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, adiacenza e pertinenza, comunione oneri, diritto, regione ed azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene: non risultanti dall'esame della documentazione agli atti.

### **FORMALITA'**

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria.

Si precisa, che ai fini della completezza della documentazione relativa ad iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente con la documentazione depositata, la sottoscritta ha eseguito ispezione ipotecaria del bene oggetto di procedura all'attualità; da tale ispezione ipotecaria risulta una trascrizione ( Verbale di pignoramento immobile del 2019 ) non riportato nella documentazione depositata agli atti dal creditore precedente.

(Allegato 11 \_ Ispezione ipotecaria)

Appartamento: Foglio: 97 Particella: 363 Sub.: 3 cat A/10

### **TRASCRIZIONI**

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascritto il 07/10/1972

Registro Particolare 35967 Registro Generale 41379

Rogante: Pasquale PARISI

#### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**TRASCRIZIONE del 04/08/2009**

Registro Particolare 24332 Registro Generale 36135

Rogante UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 4319/2009 del 20/07/2009

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**TRASCRIZIONE del 30/05/2022**

Registro Particolare 20632 Registro Generale 27912

Rogante UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 4507/2022 del 23/05/2022

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Grava su Bari Foglio 97 Particella 363 Sub. 3

Relativamente agli immobili che costituiscono il LOTTO UNICO di vendita si sono individuate le seguenti FORMALITÀ che saranno cancellate a cura della procedura:

### TRASCRIZIONI CONTRO:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### TRASCRIZIONE del 04/08/2009

Registro Particolare 24332 Registro Generale 36135

Rogante UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 4319/2009 del 20/07/2009

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### TRASCRIZIONE del 30/05/2022

Registro Particolare 20632 Registro Generale 27912

Rogante UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 4507/2022 del 23/05/2022

A favore di Condominio \*\*\*\*\* \*\*\*

Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Grava su Bari Foglio 97 Particella 363 Sub. 3

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di PEC del 23/11/2022 l'attuale amministratore del Condominio di Via Celentano n 25, comunicava che la \*\*\*\*\* è debitrice per il solo anno 2022 (salvo conguaglio) di € 516,00 per quote condominiali ordinarie non versate da gennaio a dicembre 2022 ed € 439,00 per consumo acqua personale per un totale dovuto per il solo anno 2022 di € 955,00.

Spese condominiali per l'anno anteriore al dicembre 2021 è dovuto un importo di 708,00 € come da PEC del 19/12/2022 del precedente amministratore del condominio.

Allegato 9- Comunicazione Amministratori Condominio quote dovute

### STIMA

#### LOTTO UNICO \_ VALUTAZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO – BARI -VIA MARCELLO CELENTANO N. 25 – PIANO 1

Foglio : 97 - Particella 363 - Subalterno 3 cat A/10

Piano	Destinazione	Superficie lorda * mq	Coefficiente ponderazione	Sup. convenzionale mq	Altezza
1	Appartamento	55,50	1,00	55,5	2,95 m
1	Balcone	9,00	0,30	2,7	2-2,20 m
Totale superficie convenzionale				58,2	

#### METODOLOGIA APPLICATA ALLA STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo sintetico-comparativo con riferimento ai seguenti parametri:

- Conformità urbanistiche – catastali – stato manutentivo del bene - posizione
- OMI Agenzia delle Entrate Consultazione osservatorio dei valori immobiliari - e consultazione dei valori immobiliari dichiarati per la Via Celentano nel tratto tra le vie de Giosa e corso Cavour
- Consultazione Borsino Nazionale Immobiliare
- Consultazione agenzie immobiliari locali

La consultazione dei dati dalle fonti citate ha concorso a determinare i più probabili valori di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferiti alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni che hanno riguardato, come già accennato, anche appartamenti in vendita in immobili simili.

Considerando l'immobile oggetto di perizia le cui caratteristiche sono ampiamente indicate nei paragrafi precedenti e negli allegati, trattandosi di immobile di cat A/10 – uffici, in precario stato manutentivo, con affaccio interno, si ritiene di applicare il valore pari a **€/mq 1.700,00 al mq**.

Il valore così ottenuto rientra nei dati rilevati dalle indagini dirette e risulta allineato ad immobili comparabili per tipologia e caratteristiche ed al valore medio emerso dalla indagine diretta dei prezzi-offerta.

(Allegato 10 - \_ Valori immobiliari)

### **CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO**

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter assegnare il valore di **€/mq 1.700,00 al mq** per unità di superficie omogeneizzata del bene costituente il Lotto unico. Pertanto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate risulta:

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Quota in vendita	Totale
APPARTAMENTO BARI VIA M. CELENTANO N. 25 PIANO 1- affaccio interno	58,2 mq	1.700,00 €	100/100	<b>98.940,00 €</b>

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA PER NON CONFORMITA':**

Al valore così ottenuto si decurtano le somme occorrenti per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per le quote condominiali:

Tipologia adeguamento per non conformità	Valore
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) CILA per diversa distribuzione interna	3.000,00 €
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Adeguamento planimetria catastale	500,00 €
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE Spese condominiali anno 2021 2022	1663,00 €
<b>TOTALE Adeguamenti</b>	<b>5.163,00 €</b>

IL VALORE COMMERCIALE del lotto in questione si stima, pertanto, pari a:

VALORE DI STIMA	€ 98.940,00
CADEGUAMENTI /COSTI NON CONFORMITA' <i>a detrarre</i>	- € 5.163,00
<b>VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO</b>	<b>€ 93.777,00</b>

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA: PREZZO A BASE D'ASTA**

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, si ottiene il seguente valore

€ 93.777,00 x 15% = € 14.066,55	€ 93.777,00 - € 14.066,55 = <b>€ 79.710,45</b>
---------------------------------	--

### **CONCLUSIONI**

**Il prezzo base a base d'asta** del lotto in oggetto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pari a:

**€ 79.710,45# che si arrotondano ad € 79.700,00# (diconsi Euro settantanovemilasettecento,00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA – FORMAZIONE LOTTO			
Identificazione del bene	Dati Catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
Apparentamento CAT A/10 Via M. Celentano 25 BARI	Foglio : 97 - Particella 363 – Sub. 3 CAT A/10	1/1	<b>€ 79.700,00</b>

Si chiarisce che i risultati ottenuti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, è esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Con la presente relazione il CTU ritiene di avere adempiuto al mandato affidatole, ringrazia l'Ill.ma Giudice dott.ssa Attollino per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento si renda necessario.

20.12.2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Arch. \*\*\*\*\*Angela Laera



ELENCO ALLEGATI

Allegato 0 – Verbale accesso 16 nov 2022 – verb. negativo 20 sett 2022

Allegato 1 – Cert. Cont. res. stato civile leg. rappresentante

Allegato 2 - Rilievo fotografico

Allegato 3 – Agibilità - Titolo edilizio

Allegato 4- Planimetria catastale

Allegato 5 - Visura storica catastale

Allegato 6 - Planimetria stato dei luoghi - rilievo grafico

Allegato 7 - Atto provenienza\_ trascrizione

Allegato 8 – Richieste titolo occupazione immobile

Allegato 9 – Quote condominio – Risposte amministratori

Allegato 10 -valori OMI -Borsino

Allegato 11 - Ispezione ipotecaria

Allegato 12 - SEPARATA SUCCINTA RELAZIONE - quesito 15

Allegato 13- Foglio riassuntivo identificativi catastali informato RTF

Allegato 14- Perizia epurata

INCARICO	2
ACCESSO IMMOBILE	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	2
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	2
DESCRIZIONE	2
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	3
REGOLARITA' EDILIZIA	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
CRONISTORIA CATASTALE	4
TITOLARITA'	4
CONSISTENZA	5
VETUSTA	6
STATO CONSERVATIVO	6
SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI	6
STATO DI OCCUPAZIONE	6
INDICAZIONE DEI VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	7
FORMALITA: ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI	7
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	8
STIMA: LOTTO UNICO _VALUTAZIONE DEL BENE	8
CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	9
ADEGUAMENTI DELLA STIMA PER NON CONFORMITA'	9
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA: PREZZO A BASE D'ASTA	10
ELENCO ALLEGATI	11