

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 260/2018

GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO

C.T.U. : ARCH. MARIA SANTORO

Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel
procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED]

[REDACTED] in danno dei sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato: **dott. Antonio Ruffino**

Tribunale di Bari

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore:

Immobile sito in via Minischetti n. 28-30-32 nel Comune di Noicattaro (Bari)

per il procedimento esecutivo n. 260/2018 R. Gen. Esecuzioni.

INDICE

INCARICO E QUESITI	PAG. 4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	PAG. 9
DETERMINAZIONE DEL LOTTO	PAG. 9
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	PAG. 9
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	PAG. 10
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	PAG. 10
ACCERTAMENTO URBANISTICO	PAG. 12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 13
TITOLARITA'	PAG. 13
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	PAG. 14
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	PAG. 15
FORMAZIONE LOTTO UNICO	PAG. 17
STATO DI POSSESSO	PAG. 18
ALLEGATI	PAG. 18

INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Bari ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza del 27 luglio 2018, emessa dal Giudice Dott.ssa Raffaella Simone, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal

caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtfo word.zip.

1. IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è:

- **BENE:** Proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in via Minischetti n. 28-30-32, piano seminterrato, terra, piano primo e piano secondo con annesso lastrico solare, nel Comune di Noicattaro (Bari), confinante con via Minischetti, [REDACTED] loro aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Casse	Consistenza	Super. Catast.	Rendita
	40	230	3		A/4	4	5,5 vani	Totale: 127 m ² Totale escluse aree scoperte: 118 m ²	€ 340,86
	40	231	3						
	40	230	4		C/2	2	22 mq	26 mq	€ 55,67

DETERMINAZIONE DEL LOTTO:

- **LOTTO UNICO:** Proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in via Minischetti n. 30-32, piano terra, piano primo e piano secondo con annesso lastrico solare, nel Comune di Noicattaro (Bari), al foglio 40 particella graffata 230-231 sub 3, categoria A/4, classe 4 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, totale escluso aree esterne 118 mq, rendita € 340,86 e locale al piano seminterrato, **civico n. 28**, al foglio 40 particella 230 sub 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 55,67, confinante con via Minischetti, [REDACTED] o loro aventi causa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- a) Ai sensi dell'567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la [REDACTED] ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

a firma del dott. [REDACTED]. Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

b) Allegata alla certificazione notarile, vi è l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, da cui si evincono le provenienze catastali antecedenti il ventennio dal pignoramento.

c) Il creditore procedente e più precisamente la [REDACTED] non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto si allega documentazione dello stato civile dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni.

1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE

• Proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in via Minischetti n. 30-32, piano terra, piano primo e piano secondo con annesso lastrico solare, nel Comune di Noicattaro (Bari), al foglio 40 particella graffiata 230-231 sub 3, categoria A/4, classe 4 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, totale escluso aree esterne 118 mq, rendita € 340,86 e locale al piano seminterrato, civico n. 28, al foglio 40 particella 230 sub 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 55,67, confinante con via Minischetti, [REDACTED] o loro aventi causa.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima è situato nel centro di Noicattaro (territorio collinare: 20 m slm - provincia di Bari).

E' direttamente collegata ad un'arteria principale (SP 117-via Carmine) che dal centro storico,

Piazza Umberto, conduce verso il mare. La zona è servita da trasporto pubblico locale su gomma. È fornita di tutti i servizi di urbanizzazione primaria quali reti idriche- fognanti, gas metano, reti pubbliche di fornitura energia elettrica e telefonica.

Si tratta di un immobile per civile abitazione composto da due piani fuori terra, oltre il piano terra e piano seminterrato.

Il corpo di fabbrica si presenta in buono stato di manutenzione, ha le pareti esterne intonacate e pitturate con colori chiari e stipiti in pietra. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

Una rampa di scale rivestita in pietra, conduce dal portone d'ingresso al piano primo, dove si trovano due camere da letto ed un bagno. Nel disimpegno vi è un'ulteriore rampa di scale che conduce al secondo piano dove vi è la cucina, un w.c. ed un terrazzo-lastrico solare.

Il pavimento dell'intera abitazione è in ceramica di forma quadrata delle dimensioni di cm 30x30. Il bagno, completo di lavandino, bidet, w.c.. e piatto doccia ha il rivestimento a parete, per un'altezza di 2,50 mt circa, in ceramica di colore celeste.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio color legno con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno naturale, del tipo "Scigno" scorrevoli.

Le pareti interne sono pitturate con colori chiari e con finitura a stucco.

I solaio d'interpiano e di copertura sono realizzati in legno a vista.

L'impianto elettrico, del tipo Living, rispettando la normativa vigente, risulta essere sottotraccia e fornisce elettricità a tutti gli ambienti, mentre l'impianto di riscaldamento risulta realizzato con caldaia a gas autonomo, ubicata sul terrazzo all'ultimo piano. Tutti gli ambienti presentano elementi radianti per la diffusione del calore. I bagni sono corredati di elementi termoarredo- scaldasalviette.

La porta d'ingresso è in alluminio e vetro.

L'altezza interna di entrambi i piani è di circa 2.80 mt.

Il terrazzo-lastrico solare è pavimentato con ceramica di forma quadrata color cotto.

Al piano terra, con accesso da via Minischetti civico n. 30, accanto al portone d'ingresso della civile abitazione, vi è un locale con volta a botte, intonacato e pitturato. A pavimento è posato una ceramica di forma quadrata di colore chiaro. E' completo di impianto di illuminazione sottotraccia. L'accesso è consentito da un portoncino in alluminio di colore scuro.

Al piano seminterrato, al civico n. 28 di via Minischetti, vi è un ulteriore locale a cui vi si accede, attraverso una porta in alluminio di colore scuro, scendendo una scala rivestita in pietra. Il locale è intonacato, pitturato e pavimentato. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Per l'appartamento, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, non essendo il debitore esecutato un soggetto IVA.

3-4-5-ACCERTAMENTO URBANISTICO (Allegato n. 6 – Documenti Ufficio Urbanistico)

Dagli accertamenti condotti dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Noicattaro, risulta:

- **Denuncia di Inizio attività**, relativa “alle opere da eseguire alle unità immobiliari site nel Comune di Noicattaro alla via Minischetti civico 26-28-30-32 di proprietà del sig. [REDACTED] presentata in data 22 agosto 2005 prot. N. 17507;
- **Istanza** presentata in data 09/05/2006 prot. N. 11224 dal sig. [REDACTED] residente [REDACTED] intesa ad ottenere il certificato di agibilità;

- **Richiesta di integrazione documenti**, da parte del Comune di Noicattaro per l'istanza di rilascio certificato di agibilità, prot. N. 13377 del 06/06/2006.

In seguito alla richiesta di integrazione documenti, non risultano ulteriori atti rilasciati da parte del Comune nelle quali si attesta il Certificato di agibilità.

6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

- Proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in via Minischetti n. 28-30-32, piano seminterrato, terra, piano primo e piano secondo con annesso lastrico solare, nel Comune di Noicattaro (Bari), confinante con via Minischetti, [REDACTED] o loro aventi causa.

Pertanto, vi è rispondenza tra i dati catastali accertati e l'atto di pignoramento effettuato dalla [REDACTED] notificato in data 26/03/2018.

7 - TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che i sig.ri [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento del 27/03/2018, erano già proprietari ciascuno per $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni, del bene in forza dell'atto compravendita del 23/05/2006 repertorio n. 18603 rogante [REDACTED] Registrazione: Sede: Compravendita (n. 18793.1/2006 a favore di [REDACTED] proprietario di 1/1).

8 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 20/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

a) **TRASCRIZIONE** del 26/05/2006 - Registro Particolare 18793 Registro Generale 28176

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18603/6260 del 23/05/2006 – Atto tra vivi-
Compravendita.

b) **ISCRIZIONE** del 26/05/2006 ai nn. 28177/4934 derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario del 23/05/2006 ai rogiti del Notaio [REDACTED], rep.
N. 18604/6261, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 280.000,00 ed un capitale di €
140.000,00. Durata 30 anni avente ad oggetto i beni al foglio 40 particelle graffate 230 sub 3-
231 sub 3 e al foglio 40 particella 230 sub 4.

c) **TRASCRIZIONE** del 17/04/2018 ai nn. 17641/12999 derivante da verbale di
pignoramento immobili del 27/03/2018 Uff. Giud. Corte Appello di Bari, rep. N. 2592, a
favore della [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i beni al foglio 40 particelle graffate 230 sub 3-231
sub 3 e al foglio 40 particella 230 sub 4.

Non esistono altri atti successivi al pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE

La sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell' Agenzia delle Entrate e dal database privato dell' Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari risalenti al secondo semestre del 2017 e riguardanti l' area sulla quale insiste l' immobile oggetto di causa. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato al metro quadro e la tipologia di abitazione di tipo civile. Il Vm medio estratto dall' Agenzia delle Entrate è di 1.200,00 €/mq (valore basato su uno stato conservativo normale), mentre lo stesso valore definito dalla società privata Borsino Immobiliare è di 1.115,00 €/mq (valore basato sulla compravendita di immobili). Il valore medio considerato è quindi € 1.157,50 al metro quadro.

Il sottoscritto CTU ha svolto, inoltre, un' analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l' immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparativi) il cui prezzo sarà confrontato con il range determinato dai valori dell' Agenzia delle Entrate e di Borsino Immobiliare.

Dalle informazioni dirette e dai dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale, si è definiti un secondo range parametrico del prezzo unitario medio che va dai 1.000,00 €/mq ai 1.100,00 €/mq riferiti a appartamenti di tipo residenziale per civile abitazione in vendita (categoria catastale A/4) in buono stato manutentivo e dotati di caratteristiche simili. Il valore medio considerato è € 1.050,00 al metro quadro.

Pertanto:

- dalla media del valore dell' Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare si è considerato € 1.157,50 al metro quadro;
- dalla media dei valori scaturiti dall' analisi del mercato si è considerato € 1.050,00 al metro

quadro.

Dalla media di questi valori, si determina il valore di € 1.103,75 per mq di superficie commerciale da applicare alla stima.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima 1,50

La superficie coperta commerciale, dell'appartamento, è di mq 26,40 al piano seminterrato, mq 32,00 al piano terra e mq 94,35 al piano primo e secondo, e mq 30,20 di lastrico solare.

Pertanto il valore dell'appartamento è così calcolato:

$$m^2 94,35 \times € 1.103,75 = € 104.138,81 \text{ (appartamento)}$$

$$m^2 30,20 \times 25\% \times € 1.103,75 = € 8.333,31 \text{ (lastrico solare)}$$

$$m^2 32,00 \times 35\% \times € 1.103,75 = € 12.362,00 \text{ (locale piano terra)}$$

$$m^2 26,40 \times 20\% \times € 1.103,75 = € 5.827,80 \text{ (locale piano seminterrato)}$$

Complessivamente il valore sarà:

$$€ 104.138,81 + € 8.333,31 + € 12.362,00 + € 5.827,80 = € 130.661,92$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di

Giuramento dell'Esperto.

Non vi sono ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Si precisa che lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento è buono ed è in uso agli esecutati.

Pertanto:

$€ 130.661,92 \times 15 \% = € 19.599,28$

$€ 130.661,92 - € 19.599,28 = € 111.062,64$

Il valore di € 111.062,64 viene arrotondato a € **111.000,00**.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 111.000,00

10- FORMAZIONE LOTTO UNICO

Si individua un lotto unico così costituito:

- **Proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in via Minischetti n. 30-32,** piano terra, piano primo e piano secondo con annesso lastrico solare, nel Comune di Noicattaro (Bari), della superficie commerciale di m² 118,38, al foglio 40 particella graffata 230-231 sub 3, categoria A/4, classe 4 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, totale escluso aree esterne 118 mq, rendita € 340,86 e locale al piano seminterrato, civico n. 28, al foglio 40 particella 230 sub 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 55,67, confinante con via Minischetti, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

Per un valore complessivo di € 111.000,00

11-12 STATO DI POSSESSO

I beni oggetto della stima sono in possesso dei sig.ri [REDACTED] eseguiti.

Non risultano sia nelle trascrizioni che dalle risultanze urbanistiche che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

13- ALLEGATI

1. Planimetria immobile
2. Documentazione fotografica

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Altamura dicembre 2018

IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)