

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Matera Petrara Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	15
Lotto 2	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni	19
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22



Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 123.500,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 101.400,00	31



Firmato Da: DOMENICO MATERA PETRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53750d6bb865906a55eb4a82b15fad15



All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Ing. Matera Petrara Domenico, con studio in Via Mario Pagano, 2/A - 70022 - Altamura (BA), email ing.materapetrara@libero.it, PEC domenico.materapetrara6789@pec.ordingbari.it, Tel. 080 3147151, Fax 080 3147151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.101599, 16.939239)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41.101599, 16.939239)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.101599, 16.939239)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.2, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 71 mq (58,00 mq abitazione + 13,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Ovest), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 5, è costituita da un garage al piano interrato di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'immobile ha una superficie lorda commerciale di circa 30,00 mq, si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

La proprietà confina a Nord/Ovest e a Sud con il cortile condominiale, a Sud/Ovest con il terrazzino, ad Est con il vano scala condominiale e a Nord/Est con altra proprietà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

La proprietà confina a Nord/Est e a Sud/Ovest con altra proprietà, a Nord/Ovest con l'intercapedine del fabbricato e a Sud/Est con lo spazio di manovra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,90 m	T

Terrazza	58,00 mq	58,00 mq	0,17	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2022 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 905, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 639,12 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2021 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 905, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 167,75 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dal 09/07/2020 al dal 10/07/2020 la proprietà era individuata al catasto al fg. 54, p.lla 905, cat. F/6.
Dal 09/07/2020 al dal 06/05/2021 la proprietà era individuata al catasto al fg. 54, p.lla 905, sub. 28, cat. F/3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	905	39	2	A3	4	4,5	72 mq	639,12 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per via di una diversa distribuzione interna degli ambienti a causa dell'assenza di tramezzi che individuano cucina, wc e disimpegno come da planimetria catastale.
Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna è necessario un aggiornamento catastale con una spesa di € 400,00.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	905	28	2	C6	2	28	30 mq	167,75 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Le superfici commerciali di ambienti accessori sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto la proprietà non presenta impianti tecnologici.

Consultando il PPTR è risultato che l'immobile ricade negli "Ambiti Paesaggistici - La Puglia centrale", "Contributo straordinario mutamenti destinaz. uso Del. 11/2022 Ambiti applicaz. art.2 LR 16/2014 - Zone".

Sussiste la conformità urbanistica ma non la conformità catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Le superfici commerciali di ambienti accessori sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Consultando il PPTR è risultato che l'immobile ricade negli "Ambiti Paesaggistici - La Puglia centrale", "Contributo straordinario mutamenti destinaz. uso Del. 11/2022 Ambiti applicaz. art.2 LR 16/2014 - Zone".

Sussiste conformità urbanistica e catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato privo di finiture e di impianti tecnologici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato privo di finiture e di impianti tecnologici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

La proprietà, posta in via Germania n. 3/B, interno 2, a Bari, è costituita da un appartamento di circa 57,00 mq più aree esterne posto al piano terra di un fabbricato di n.6 piani fuori terra strutturalmente costituito da telai trave-pilastro e solai latero cementizi, e collocato in zona Sud/Est di Bari in una località denominata S.Anna. La facciata esterna del fabbricato è rivestita di lastre in gres di colore scuro, con elementi intonacati e tinteggiati con tonalità di colore chiaro. L'abitazione si presenta come un unico ambiente privo di tramezzature interne, di pavimenti, fatta eccezione per il terrazzino, di intonaci, di pitture e di impianti, gli unici elementi presenti sono gli infissi metallici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

La proprietà, posta in via Germania n. 5, a Bari, è costituita da un box auto di circa 30,00 mq commerciali posto al piano interrato di un fabbricato di n.6 piani fuori terra strutturalmente costituito da telai trave-pilastro e solai latero cementizi, e collocato in zona Sud/Est di Bari in una località denominata S.Anna. La facciata esterna del fabbricato è rivestita di lastre in gres di colore scuro, con elementi intonacati e tinteggiati con tonalità di colore chiaro. Il garage si presenta come un unico ambiente privo di intonaci e pitture con pavimento in cemento ed una saracinesca che costituisce l'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2022 al 11/10/2024	**** Omissis ****	VARIAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/2022		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2020 al 11/10/2024	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 26/02/2024
Reg. gen. 9138 - Reg. part. 7040
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 26/02/2024

Reg. gen. 9138 - Reg. part. 7040

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

1. ANNOTAZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 5881 Registro Generale 56802

Pubblico ufficiale D'ALESIO SALVATORE Repertorio 87225/26724 del 14/10/2022

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6037 del 2018

2. ANNOTAZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 5884 Registro Generale 56805

Pubblico ufficiale D'ALESIO SALVATORE Repertorio 87226/26725 del 14/10/2022

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7902 del 2019

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

Secondo il P.R.G. del comune di Bari l'immobile ricade in zona "aree di espansione di tipo C2" - "Procedure speciali".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

Secondo il P.R.G. del comune di Bari l'immobile ricade in zona "aree di espansione di tipo C2" - "Procedure speciali".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 3/B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

P.D.C.-418-2011;

P.D.C.-126-2016;

S.C.I.A.-.370-2017 (variante 1 al PDC), 04/08/2017 (variante 2), 10/07/2019 (variante 3 al PDC), 10/12/2020

(variante 4 al PDC);
FINE LAVORI 11/06/2021;
C.I.L.A. 195134-2022;

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Vi è un piccolo rimpello sulla muratura a Nord/Ovest che rientra nelle tolleranze costruttive.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA GERMANIA N. 5, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.

P.D.C.-418-2011;
P.D.C.-126-2016;
S.C.I.A.-.370-2017 (variante 1 al PDC), 04/08/2017 (variante 2), 10/07/2019 (variante 3 al PDC), 10/12/2020
(variante 4 al PDC);
FINE LAVORI 11/06/2021;
C.I.L.A. 195134-2022;

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.3, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 74,00 mq (58,00 mq abitazione + 16,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Est), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà confina a Nord/Est e a Sud/Est con altra proprietà, a Nord/Ovest con il vano scala, e a Ovest con il cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,90 m	T
Terrazza Nord/Est	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	T
Terrazza Est	3,30 mq	3,30 mq	0,2	0,50 mq	0,00 m	T
Terrazza Sud	60,00 mq	60,00 mq	0,17	9,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2022 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 905, Sub. 41, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 568,10 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	905	41	2	A3	4	4	72 mq	568,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per via di una diversa distribuzione interna degli ambienti a causa dell'assenza di tramezzi che individuano cucina, wc e disimpegno come da planimetria catastale.

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna è necessario un aggiornamento catastale con una spesa di € 400,00.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Le superfici commerciali di ambienti accessori sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto la proprietà non presenta impianti tecnologici.

Consultando il PPTR è risultato che l'immobile ricade negli "Ambiti Paesaggistici - La Puglia centrale", "Contributo straordinario mutamenti destinaz. uso Del. 11/2022 Ambiti applicaz. art.2 LR 16/2014 - Zone".

Sussiste la conformità urbanistica ma non la conformità catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato privo di finiture e di impianti tecnologici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà, posta in via Germania n. 3/B, interno 3, a Bari, è costituita da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di n.6 piani fuori terra strutturalmente costituito da telai trave-pilastro e solai latero cementizi, e collocato in zona Sud/Est di Bari in una località denominata S.Anna. La facciata esterna del fabbricato è rivestita di lastre in gres di colore scuro, con elementi intonacati e tinteggiati con tonalità di colore chiaro. L'abitazione si presenta come un unico ambiente privo di tramezzature interne, di pavimenti, fatta eccezione per il terrazzino, di intonaci, di pitture e di impianti, gli unici elementi presenti sono gli infissi metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2022 al 11/10/2024	**** Omissis ****	VARIAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 26/02/2024

Reg. gen. 9138 - Reg. part. 7040

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del comune di Bari l'immobile ricade in zona "aree di espansione di tipo C2" - "Procedure speciali".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

P.D.C.-418-2011;

P.D.C.-126-2016;

S.C.I.A.-.370-2017 (variante 1 al PDC), 04/08/2017 (variante 2), 10/07/2019 (variante 3 al PDC), 10/12/2020 (variante 4 al PDC);
FINE LAVORI 11/06/2021;
C.I.L.A. 195134-2022;

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T
La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.2, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 71 mq (58,00 mq abitazione + 13,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Ovest), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 183.100,00
Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Gennaio 2025) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(VALORE DI MERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: IMMOBILIARE SANGUEDOLCE&CO Viale Papa Giovanni XXIII 32, Bari, 70124(BA), ZARRA IMMOBILIARE Via Sparano da Bari 56, Bari, 70121 (BA), DOTTORHOUSE IMMOBILIARE - Nicola Tomasicchio Via Vito Nicola di Tullio 5, Bari, 70124 (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	136,00	€ 2 500,00	€ 340 000,00
IMM. "B"	108,00	€ 2 638,89	€ 285 000,00
IMM. "C"	105,00	€ 2 619,05	€ 275 000,00
SOMMA SUP.	349,00		€ 900 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 2 578,80	
OMI		€/mq 1100/1550	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	71,00		€ 183 094,80

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 2.578,80 *71,00 = € 183.094,80 ovvero € 183.100,00, i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1100-1550 si è deciso dunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti ed ai Vm riscontrati tramite consultazione delle agenzie immobiliari. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio. La proprietà oggetto di perizia, nonostante abbia caratteristiche comuni agli immobili utilizzati per la comparazione, è risultata, al momento del sopralluogo, priva di impianti e finiture, quindi provvista solo di infissi e pavimentazioni esterne. Lo scrivente ha considerato che le finiture interne, consistenti in intonaci, pitture, pavimenti e rivestimenti hanno un peso in percentuale, sul costo di costruzione pari al 17%, mentre gli impianti hanno un peso in percentuale pari al 19%, pertanto il valore di mercato ricavato dalla comparazione va calcolato al 64% ottenendo € 117.184,00 (diconsi euro centodiciasettemilacentoottantaquattro,00).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1

La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 5, è costituita da un garage al piano interrato di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'immobile ha una superficie lorda commerciale di circa 30,00 mq, si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.950,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Gennaio 2025) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene

economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(VALORE DI MERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: IMMOBILIARE SANGUEDOLCE&CO Viale Papa Giovanni XXIII 32, Bari, 70124(BA), ZARRA IMMOBILIARE Via Sparano da Bari 56, Bari, 70121 (BA), DOTTORHOUSE IMMOBILIARE - Nicola Tomasicchio Via Vito Nicola di Tullio 5, Bari, 70124 (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	136,00	€ 2 500,00	€ 340 000,00
IMM. "B"	108,00	€ 2 638,89	€ 285 000,00
IMM. "C"	105,00	€ 2 619,05	€ 275 000,00
SOMMA SUP.	349,00		€ 900 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 2 578,80	
OMI		€/mq 1100/1550	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	12,00		€ 30 945,60

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 2.578,80 *12,00 = € 30.945,60 ovvero € 30.950,00, i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1100-1550 si è deciso dunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti ed ai Vm riscontrati tramite consultazione delle agenzie immobiliari. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T	71,00 mq	2.578,80 €/mq	€ 183.094,80	100,00%	€ 183.100,00
Bene N° 3 - Garage Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1	12,00 mq	2.578,80 €/mq	€ 30.945,60	100,00%	€ 30.950,00
Valore di stima:					€ 214.050,00

Valore di stima: € 214.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di opere di finitura e impianti - Bene 1 (€ 183.100,00 X 64%= € 117.184,00)	36,00	%
Spese regolarizzazione catastale - Bene 1 (€ 117.184,00 - 400,00= €116.784,00)	400,00	€
Spese per richiesta Agibilità	2000,00	€
Deprezzamento per assenza di garanzie su vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 123.500,00

Il valore finale del bene è frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

Il Valore finale di stima è dato dalla somma dei due beni: € 117.184,00 + € 30.950,00 = € 148.134,00 a questa cifra va detratto il 15% per assenza di garanzie su vizi occulti ottenendo € 125.913,90, quindi detratte le spese per la regolarizzazione catastale e per l'agibilità si ha il valore finale di € 123.513,90 ovvero € 123.500,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 3, piano T

La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.3, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 74,00 mq (58,00 mq abitazione + 16,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Est), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 190.800,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Gennaio 2025) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: IMMOBILIARE SANGUEDOLCE&CO Viale Papa Giovanni XXIII 32, Bari, 70124(BA), ZARRA IMMOBILIARE Via Sparano da Bari 56, Bari, 70121 (BA), DOTTORHOUSE IMMOBILIARE - Nicola Tomasicchio Via Vito Nicola di Tullio 5, Bari, 70124 (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	136,00	€ 2 500,00	€ 340 000,00
IMM. "B"	108,00	€ 2 638,89	€ 285 000,00
IMM. "C"	105,00	€ 2 619,05	€ 275 000,00
SOMMA SUP.	349,00		€ 900 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 2 578,80	
OMI		€/mq 1100/1550	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	74,00		€ 190 831,20

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 2.578,80 *74,00 = € 190.831,20 ovvero € 190.800,00, i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1100-1550 si è deciso dunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti ed ai Vm riscontrati tramite consultazione delle agenzie immobiliari. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio. La proprietà oggetto di perizia,

nonostante abbia caratteristiche comuni agli immobili utilizzati per la comparazione, è risultata, al momento del sopralluogo, priva di impianti e finiture, quindi provvista solo di infissi e pavimentazioni esterne. Lo scrivente ha considerato che le finiture interne, consistenti in intonaci, pitture, pavimenti e rivestimenti hanno un peso in percentuale, sul costo di costruzione pari al 17%, mentre gli impianti hanno un peso in percentuale pari al 19%, pertanto il valore di mercato ricavato dalla comparazione va calcolato al 64% ottenendo € 122.112,00 (diconsi euro centonoventidue milacentododici,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 3, piano T	74,00 mq	2.578,80 €/mq	€ 190.831,20	100,00%	€ 190.800,00
Valore di stima:					€ 190.800,00

Valore di stima: € 190.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di opere di finitura e impianti (190.800,00 x 64% = € 122.112,00)	36,00	%
Spese per regolarizzazione catastale	400,00	€
Spese per richiesta Agibilità	2000,00	€
Deprezzamento per assenza di garanzie su vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 101.400,00

Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

Il Valore finale di stima è dato dal valore del bene detratto il 36% come spesa per le opere di finitura (€ 122.112,00) detratto ancora il 15% per assenza di garanzie su vizi occulti (€ 103.795,20) ed infine detratte le spese per le regolarizzazione catastale e per l'agibilità si ha il valore finale di € 101.395,00 ovvero € 101.400,00.

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.

Altamura, li 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Matera Petrara Domenico

27 di 31

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia omissis
- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 1 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo edilizio + tavole

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T
La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.2, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 71 mq (58,00 mq abitazione + 13,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Ovest), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del comune di Bari l'immobile ricade in zona "aree di espansione di tipo C2" - "Procedure speciali".
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1
La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 5, è costituita da un garage al piano interrato di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'immobile ha una superficie lorda commerciale di circa 30,00 mq, si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del comune di Bari l'immobile ricade in zona "aree di espansione di tipo C2" - "Procedure speciali".

Prezzo base d'asta: € 123.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 3, piano T
La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.3, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 74,00 mq (58,00 mq abitazione + 16,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Est), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del comune di Bari l'immobile ricade in zona "aree di espansione di tipo C2" - "Procedure speciali".

Prezzo base d'asta: € 101.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato privo di finiture e di impianti tecnologici.		
Descrizione:	La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.2, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 71 mq (58,00 mq abitazione + 13,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Ovest), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Germania n. 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato privo di finiture e di impianti tecnologici.		
Descrizione:	La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 5, è costituita da un garage al piano interrato di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'immobile ha una superficie lorda commerciale di circa 30,00 mq, si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.400,00**Bene N° 2 - Appartamento**

Ubicazione:	Bari (BA) - Via Germania n. 3/B, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 905, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato privo di finiture e di impianti tecnologici.		
Descrizione:	La proprietà, sita in Bari alla Via Germania n. 3/B int.3, è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio con n.6 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed uno interrato. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa 74,00 mq (58,00 mq abitazione + 16,00 mq aree esterne ragguagliate) con affacci su due lati (Sud/ovest e Nord/Est), si colloca in prossimità della periferia Barese (località Sant'Anna), in un contesto urbano a vocazione residenziale permanente e stagionale, a circa 450 mt dalla S.S. E 55 e a circa 120 mt dalla fermata dell'autobus. Non vi sono attività per i beni di prima necessità e per l'istruzione nelle immediate vicinanze, buone le possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		