

## 1. PREMESSA E QUESITI POSTI AL C.T.U.

Con ordinanza del 05 settembre 2016, il sottoscritto Ing. Angelo Barbone iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 5324 e con studio in Bari alla via F. Crispi n°145/M, veniva nominato C.T.U. nella procedura n° 185/2015 R.G. Esec. promossa dal Condominio via Venezia n° 67 – Bari in danno di DEBITORE. In data 24 marzo 2017 prestava il giuramento di rito e gli veniva conferito il seguente mandato :

1) **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti i se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2) **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.

3) **RIFERISCA** immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G. E. su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti i creditori.

4) **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno -o più **LOTTE** per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità,

verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.

5. ACQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente "prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza, all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

6. REDIGA tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della

determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2. per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore precedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);

- per eventuali difformità urbanistico - catastali;

- difformità urbanistico - edilizie;

- difformità catastali;

3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;

- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- eventuali cause in corso;

f) la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi;

a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

g) in particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 d.p.r. n. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c. ; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo-base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 d.p.r. n. 380/2001);

h) Nel caso si tratti di pignoramento di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

7. ALLEGHI a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

8. DEPOSITI telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:

a) la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome file : Perizia di stima del lotto);

b) la planimetria (nome file, Planimetria del lotto);

c) le fotografie, ove possibile (nome file: Foto del lotto).

9. Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne INVII copia ai creditori (precedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. DEPOSITI una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.

11. INTERVENGA all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenute eventuali osservazioni delle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.

12. FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che, in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, se in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

In relazione al pignoramento immobiliare del 25/02/2015 a favore del Condominio via Venezia n° 67 in Bari in danno di DEBITORE, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 13 marzo 2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., i beni pignorati e quindi da valutare sono i seguenti :

### **Immobile a**

Quota di 1/2 della nuda proprietà dell'appartamento di tipo popolare sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 7, al primo piano con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto da un vano ed accessori.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, appartamento adiacente contraddistinto con il sub 4, cortile interno, vano scala e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 3, categoria A/4, classe 5°, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale 49 mq, rendita 180,76 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1°, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

### **Immobile b**

Quota di 1/2 della nuda proprietà dell'appartamento di tipo popolare sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 7, al primo piano con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da un vano ed accessori.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, appartamento adiacente contraddistinto con il sub 3, cortile interno, vano scala e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 4, categoria A/4, classe 4°, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale 42 mq, rendita 309,87 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1°, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

### **Immobile c**

Quota di 1/2 della nuda proprietà del locale sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 5, al piano terra, composto da un vano ed accessori.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, locale adiacente contraddistinto con il sub 7, cortile interno e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 2, categoria C/1, classe 6°, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita 819,93 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 5, piano T, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

Quota di 1/2 della nuda proprietà del locale sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 9, al piano terra, composto da due vani ed accessori ed un piano cantinato.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, locale adiacente contraddistinto con il sub 2, cortile interno e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 7, categoria C/1, classe 6°, consistenza 51 mq, rendita 1.493,44 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 9, piano T-S1, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

Le operazioni peritali sono state effettuate in data 25/05/2017 dopo l'avvenuta notifica al debitore.

La vendita degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare dovrà essere effettuata in tre lotti distinti.

Si riportano di seguito separatamente le relazioni di stima per ognuno dei tre lotti.

**3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE****Quota di 1/2 della nuda proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Bari – Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 7**

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un appartamento di tipo popolare a primo piano, facente parte del fabbricato sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis con accesso dal civico 7.

La tecnica costruttiva è in muratura portante con orizzontamenti in latero cemento e volte, rifiniture di media qualità con i prospetti esterni rifiniti ad intonaco e successiva dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, è discreto.

L'intero fabbricato è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano.

**Tipologia del bene**

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un appartamento di tipo popolare a primo piano, facente parte del fabbricato sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis con accesso dal civico 7, composto da quattro vani ed accessori.

Il tutto confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, cortile interno ed altri due appartamenti appartenenti a stabili adiacenti.

Catastralmente è così riportata nel NCEU del Comune di Bari sezione CA :

- Foglio 23, particella 207, sub 3, categoria A/4, classe 5°, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale 49 mq, rendita 180,76 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1°, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

- Foglio 23, particella 207, sub 4, categoria A/4, classe 4°, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale 42 mq, rendita 309,87 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1°, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

L'altezza utile interna è pari a 3,89 metri nei vani abitabili, a 3,84 metri nel bagno, a 2,87 metri nel vano servizio ed a 2,98 metri nella cucina.

Si allegano le visure catastali (Allegato A1) e le planimetrie catastali (Allegato B1).

Attualmente i due cespiti, sebbene catastalmente distinti, sono fusi in un'unica unità immobiliare.

Dal vano scala si accede al lastrico solare ove è ubicato un vano tecnico non riportato nella planimetria catastale.

**Composizione interna**

Planimetricamente l'immobile è composto da quattro vani ed accessori.

### Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, la struttura portante è in muratura, i solai sono in latero-cemento e volte, la copertura è del tipo praticabile a terrazzo. Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con relativa dipintura.

### Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che la pavimentazione è in marmette di scaglie di marmo, mentre la pavimentazione ed il rivestimento dei servizi è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Le condizioni igienico-sanitarie sono buone, la distribuzione planimetrica è razionale e lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto.

### Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo autonomo e di autoclave.

Per quanto attiene l'impianto elettrico, lo stesso è conforme alle normative vigenti in materia.

### Descrizione locale in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche dei locali componenti l'immobile oggetto della presente perizia :

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq)</b>	<b>Coeff. per determinaz. Sup. Commerciale</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizione di manutenzione</b>
Vano strada 1	16,10	1	16,10	Ovest	Discreta
Vano strada 2	16,20	1	16,20	Ovest	Discreta
Vano interno	3,90	1	3,90	Interna	Discreta
Vano servizio	3,55	1	3,55	Est	Discreta
disimpegno	12,80	1	12,80	Interna	Discreta
Cucina	10,90	1	10,90	Est	Discreta
Bagno	6,40	1	6,40	Interna	Discreta
Balcone 1	2,10	1/3	0,70	Ovest	Discreta
Balcone 2	2,10	1/3	0,70	Ovest	Discreta
Vano tecnico lastrico solare	5,50	1/5	1,10	Ovest	Discreta

### Dati metrici dell'immobile

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Superficie utile	55,35 mq
Superficie locale tecnico	5,50 mq
Superficie lorda	66,00 mq
Superficie balconi	4,20 mq
Superficie vendibile	68,50 mq

La superficie vendibile dell'appartamento è stata calcolata sommando la superficie lorda alla terza parte della superficie dei balconi ed alla quinta parte della superficie del locale tecnico sito a livello del lastrico solare.

### Pratiche edilizie svolte

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Dal vano scala si accede al lastrico solare ove è ubicato un vano tecnico non riportato nella planimetria catastale.

Attualmente i due cespiti, sebbene siano catastalmente distinti, costituiscono attualmente un'unica unità immobiliare, senza che sia stata presentata presso il Comune di Bari alcuna istanza autorizzativa e/o condono edilizio in sanatoria. L'immobile è divisibile ma conviene lasciare fuse le due unità immobiliari.

Tale variazione è condonabile ai sensi dell'art 13 della Legge n° 47/1985 e delle leggi sul condono edilizio (Legge n° 47/5, n° 724/94 e 326/2003).

Si precisa che ai sensi della Legge n° 326/2003 la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio rientra nella tipologia di abuso edilizio n° 6 (Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere in modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volume).

I costi per effettuare il condono edilizio sono i seguenti:

1. Oneri da corrispondere al tecnico per la redazione della pratica comunale e per l'accatastamento 1.500,00 Euro
2. Oneri da versare al Comune di Bari
  - Marche da bollo sulla domanda 14,62 Euro
  - Marche da bollo al ritiro del PdC in Sanatoria 14,62 Euro
  - Oblazione (Legge 326/2003)
    - Tipologia abuso edilizio n° 6 516,00 Euro

Incremento Oblazione (L. R. n° 28/2003)

10% oblaz L. 326/2003 = 51,60 Euro

Diritti di segreteria 258,25 Euro

Aliquota 10% per Diritti di segreteria

(art. 32 co. 40 L. 326/2003) 25,83 Euro

Totale oneri da versare al Comune di Bari 880,92 Euro

3. Oneri di accatastamento 150,00 Euro

Pertanto il costo totale del condono edilizio è pari in cifra tonda a 2.600,00 Euro. A seguito del condono edilizio dovrà essere variata la planimetria catastale con l'aggiunta anche del vano tecnico sito a livello del lastrico solare.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ai fini della vendita dell'immobile oggetto della presente perizia non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un'abitazione.

#### 4.1 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali in quanto l'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

#### 5.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è occupato dal genitore di parte debitrice, genitore che detiene il diritto di usufrutto degli immobili oggetto della presente perizia.

#### 6.1 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è pervenuto alla sig.ra DEBITORE con :

- trascrizione del 28/10/2010 al n° 48840 R.G. e n° 30805 R.P., per pubblicazione testamento per morte di ---, nata a --- in --- il --- e

deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.IIa 207, sub 7, 2,

3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a ---, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a Bari il ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

– trascrizione del 05/07/2011 al n° 29568 R.G. e n° 18942 R.P., per denuncia di successione a seguito di morte di ---, nata a --- il ---

e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del

Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.IIa 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a ---, per il diritto

di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà – eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 20/10/2010 a rogito Notaio Triola Lorenza di Bari Rep. 7831, Racc. 2491, Reg. a Bari il 28/10/2010 al n° 27305. Alla sig.ra --- l'immobile in oggetto è pervenuto tramite atti antecedenti il ventennio.

## 7.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 del C.P.C. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n° 248/2016, si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento :

### Trascrizioni

- **Verbale di pubblicazione testamento** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 28/10/2010 al n° 48840 R.G. e n° 30805 R.P., per morte di ---, nata a --- e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.la 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a ---, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.
- **Costituzione fondo patrimoniale** a favore di DEBITORE, nata a ---, CONIUGE DEBITORE, nato a ---, contro DEBITORE, nata a --- il ---, a rogito Notaio Roberto Carino di Monopoli del 30/05/2011 rep. n° 128168/39862, trascritto presso la Conservatoria RRII di Bari il 03/06/2011 al n° 24542 R.G. e n° 15495 R.P., avente ad oggetto i seguenti immobili :  
Unità negoziale 1 : Comune di Bari al Fg. 11, p.la 46, sub. 8, 31, 51, 79;  
Unità negoziale 2 : Comune di Bari al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7.
- **denuncia di successione** trascritta la Conservatoria RRII di Bari il 05/07/2011 al n° 29568 R.G. e n° 18942 R.P., per morte di --- nata a --- in --- e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.la 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a Bari il 27/01/1935, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a --- per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà – eredità devoluta per testamento olografo

pubblicato il 20/10/2010 a rogito Notaio Triola Lorenza di Bari Rep. 7831, Racc. 2491, Reg. a Bari il 28/10/2010 al n° 27305.

- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RR/II di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a --- - immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.
- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RR/II di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a --- - immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.

**Domanda giudiziale per evoca atti soggetti a trascrizione** a favore di --- ---

contro DEBITORE, nata a ---, CONIUGE DEBITORE, nato a --- il ---  
, consistente nella richiesta di inefficacia nei confronti della --- ---  
. dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dalla sig.ra DEBITORE e dal sig. --- con rogito per Notaio Roberto Carino di Monopoli del 30/05/2011 rep. n° 128168/39862, trascritto presso la Conservatoria RR/II di Bari il 03/06/2011 al n° 24542 R.G. e n° 15495 R.P., avente ad oggetto i seguenti immobili :  
Unità negoziale 1 : Comune di Bari al Fg. 11, p.la 46, sub. 8, 31, 51, 79;  
Unità negoziale 2 : Comune di Bari al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7.

### **Iscrizioni**

Non vi sono iscrizioni

Si allega visura eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 21/06/2017 (Allegato D1).

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

In base ad accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i competenti uffici a riguardo dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, i sottoscritto relaziona quanto segue :

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono atti per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- vi è l'esistenza di un usufrutto a favore di ---.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento delle**

#### **vendita a cura e spese della procedura**

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita dell'immobile a cura e spese della procedura sono i seguenti :

- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RR/II di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara,

in danno di DEBITORE, nata a --- - immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.

- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RRll di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a ---- immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

Da indagini effettuate dal sottoscritto, si riportano di seguito altre informazioni utili all'acquirente :

- le spese fisse di gestione annuali sono pari a circa 150,00 euro;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- la proprietaria dell'immobile, dalla visione degli atti notarili, è coniugata in regime di separazione dei beni.
- da informazioni assunte, non vi sono cause in corso inerenti l'immobile oggetto della presente perizia.

#### **8.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile da stimare è situato nel Comune di Bari-Carbonara in una zona residenziale centrale. Tra gli aspetti che la caratterizzano dal punto di vista immobiliare, si rileva la collocazione centrale e la presenza di servizi per la residenza.

#### **9.1 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero metodo analitico. Tale modo di procedere però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e nell'ambito dello stesso comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo ricercando il più probabile valore di mercato analizzando le caratteristiche più significative dell'immobile. A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- nella città di Bari-Carbonara il mercato degli immobili destinati a civile abitazione è discretamente attivo;
- la conformazione planimetrica dell'immobile è razionale;
- non tutti gli ambienti dell'immobile presentano luci di affaccio sui prospetti dell'edificio;
- lo stato di conservazione generale dell'intero immobile è discreto.

Attraverso indagini dirette effettuate dal sottoscritto presso agenzie immobiliari ed operatori di settore, sono stati reperiti un cospicuo numero di prezzi storici attraverso le numerose contrattazioni di immobili simili. Si è creata una scala comparativa con la quale si sono confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della stima. Per le caratteristiche intrinseche sono state prese a riferimento la vicinanza al centro cittadino, la vetustà, le condizioni igienico-sanitarie ed il livello tecnologico degli impianti. Per le caratteristiche estrinseche, si è preso in considerazione la capacità di produrre reddito, la quale ha maggior peso nella determinazione del valore dell'immobile.

Ne deriva la seguente quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è pari a 1.250,00 Euro/mq

Si ottiene pertanto il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi :

$$68,50 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ Euro/mq} = 85.625,00 \text{ Euro}$$

Applicando un abbattimento forfettario del 15% del valore dell'immobile, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, si ottiene che il prezzo di mercato dell'intero cespite è pari a :

$$85.625,00 \text{ Euro} - 15\% = 85.625,00 - 12.843,75 = 72.781,25 \text{ Euro}$$

Il valore della quota di 1/2 della nuda proprietà della sig.ra DEBITORE è pari a :

$$72.781,25 \text{ Euro} \times 75\% \times 1/2 = 27.290,00 \text{ Euro}$$

Pertanto, nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura, il valore della quota di 1/2 della nuda proprietà della debitrice è pari a 27.290,00 Euro.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato della quota di 1/2 della nuda proprietà della debitrice è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare le regolarizzazioni prima indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :

$$27.290,00 \text{ Euro} - 2.600,00 \text{ Euro} = 24.690,00 \text{ Euro}$$

Pertanto, nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore della quota di 1/2 della nuda proprietà della debitrice è pari a 24.690,00 Euro.

## 10.1 CONCLUSIONI – LOTTO 1

### Quota di 1/2 della nuda proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Bari – Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 7

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un appartamento di tipo popolare a primo piano, facente parte del fabbricato sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis con accesso dal civico 7, composto da quattro vani ed accessori.

Il tutto confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, cortile interno ed altri due appartamenti appartenenti a stabili adiacenti.

Catastalmente è così riportata nel NCEU del Comune di Bari sezione CA :

- Foglio 23, particella 207, sub 3, categoria A/4, classe 5°, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale 49 mq, rendita 180,76 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1°, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.
- Foglio 23, particella 207, sub 4, categoria A/4, classe 4°, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale 42 mq, rendita 309,87 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 7, piano 1°, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura, il valore della quota di 1/2 della nuda proprietà della debitrice è pari a 27.290,00 Euro (diconsi Euro ventisettemiladuecentonovanta/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore della quota di 1/2 della nuda proprietà della debitrice è pari a 24.690,00 Euro (diconsi Euro ventiquattromilaseicentonovanta/00).

## 11. ELENCO ALLEGATI – LOTTO 1

- |          |    |   |  |
|----------|----|---|--|
| Allegato | A1 | : | Visure catastali.  |
| Allegato | B1 | : | Planimetrie catastali.                                   |
| Allegato | C1 | : | Atto di provenienza dell'immobile.                       |
| Allegato | D1 | : | Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari.   |
| Allegato | E1 | : | Documentazione fotografica (esterna ed interna).         |
| Allegato | F1 | : | Comunicazione di inizio operazioni peritali al debitore. |
| Allegato | G1 | : | Verbale delle operazioni peritali.                       |

**3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE****Quota parte di 1/2 della nuda proprietà del locale commerciale sito in Bari – Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 5**

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un locale commerciale a piano terra, facente parte del fabbricato sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis e con accesso dal civico 5.

La tecnica costruttiva è in muratura portante con orizzontamenti in latero cemento e volte, rifiniture di media qualità con i prospetti esterni rifiniti ad intonaco e successiva dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, è discreto.

L'intero fabbricato è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano.

**Tipologia del bene**

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un locale commerciale a piano terra sito in Bari-Carbonara con accesso dal civico n° 5 della via Giuseppe De Marinis, composto da un vano ed accessori.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, locale adiacente contraddistinto con il sub 7, cortile interno e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 2, categoria C/1, classe 6°, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita 819,93 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 5, piano T, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

L'altezza utile interna è pari a 3,75 metri nel vano anteriore, a 2,40 metri nei vani accessori.

Si allega la visura catastale (Allegato A2) e la planimetria catastale (Allegato B2).

**Composizione interna**

Planimetricamente l'immobile è composto da un vano con bagno ed antibagno.

L'immobile non è divisibile.

**Caratteristiche strutturali**

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, la struttura portante è in muratura, i solai sono in latero-cemento e volte, la copertura è del tipo praticabile a terrazzo.

Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con relativa dipintura.

### Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come la pavimentazione ed il rivestimento dei servizi.

Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Le condizioni igienico-sanitarie sono buone, la distribuzione planimetrica è razionale e lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto.

### Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che il locale non è dotato di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico lo stesso non è conforme alle normative vigenti in materia.

### Descrizione locale in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche dei locali componenti l'immobile oggetto della presente perizia :

Locale	Superficie Netta (mq)	Coeff. per determinaz. Sup. Commerciale	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano	24,60	1	24,60	Ovest	Discreta
Antibagno	1,30	1	1,30	Interna	Discreta
Bagno	1,70	1	1,70	Interna	Discreta

### Dati metrici dell'immobile

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Superficie utile	27,60 mq
Superficie lorda	32,00 mq
Superficie vendibile	32,00 mq

La superficie vendibile è pari alla superficie lorda.

### Pratiche edilizie svolte

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

L'attuale distribuzione planimetrica dell'immobile è conforme a quella originaria e non vi sono violazioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ai fini della vendita dell'immobile oggetto della presente perizia non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un'abitazione.

#### **4.1 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non vi sono dotazioni condominiali in quanto l'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

#### **5.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Attualmente l'immobile è libero.

#### **6.1 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla sig.ra DEBITORE con :

- trascrizione del 28/10/2010 al n° 48840 R.G. e n° 30805 R.P., per pubblicazione testamento per morte di ---, nata a --- il --- e

deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.IIa 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a ---, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

- trascrizione del 05/07/2011 al n° 29568 R.G. e n° 18942 R.P., per denuncia di successione a seguito di morte di ---, nata a --- il ---

e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.IIa 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a --- per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a --- per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà – eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 20/10/2010 a rogito Notaio Triola Lorenza di Bari Rep. 7831, Racc. 2491, Reg. a Bari il 28/10/2010 al n° 27305.

Alla sig.ra --- l'immobile in oggetto è pervenuto tramite atti antecedenti il ventennio.

#### **7.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame della documentazione ex art. 567 del C.P.C. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n° 248/2016, si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento :

## Trascrizioni

- **Verbale di pubblicazione testamento** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 28/10/2010 al n° 48840 R.G. e n° 30805 R.P., per morte di ---, nata a --- e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a ---, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.
- **Costituzione fondo patrimoniale** a favore di DEBITORE, nata a ---, CONIUGE DEBITORE, nato a ---, contro DEBITORE, nata a --- il ---, a rogito Notaio Roberto Carino di Monopoli del 30/05/2011 rep. n° 128168/39862, trascritto presso la Conservatoria RRII di --- al n° 24542 R.G. e n° 15495 R.P., avente ad oggetto i seguenti immobili :  
Unità negoziale 1 : Comune di Bari al Fg. 11, p.lla 46, sub. 8, 31, 51, 79;  
Unità negoziale 2 : Comune di Bari al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7.
- **denuncia di successione** trascritta la Conservatoria RRII di Bari il 05/07/2011 al n° 29568 R.G. e n° 18942 R.P., per morte di ---, nata a --- in --- e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a --- il ---, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà – eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 20/10/2010 a rogito Notaio Triola Lorenza di Bari Rep. 7831, Racc. 2491, Reg. a Bari il 28/10/2010 al n° 27305.
- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a ---- immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.
- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a --- - immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.
- **Domanda giudiziale per evoca atti soggetti a trascrizione** a favore di --- --- contro DEBITORE, nata a ---, CONIUGE DEBITORE, nato a ---il

, consistente nella richiesta di inefficacia nei confronti della --- ---

. dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dalla sig.ra DEBITORE e dal sig. --- con rogito per Notaio Roberto Carino di Monopoli del 30/05/2011 rep. n° 128168/39862, trascritto presso la Conservatoria RRII di Bari il 03/06/2011 al n° 24542 R.G. e n° 15495 R.P., avente ad oggetto i seguenti immobili :  
Unità negoziale 1 : Comune di Bari al Fg. 11, p.lla 46, sub. 8, 31, 51, 79;  
Unità negoziale 2 : Comune di Bari al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7.

### **Iscrizioni**

Non vi sono iscrizioni

Si allega visura eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 21/06/2017 (Allegato D2).

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

In base ad accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i competenti uffici a riguardo dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, i sottoscritto relaziona quanto segue :

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono atti per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- vi è l'esistenza di un usufrutto a favore di ---.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita dell'immobile a cura e spese della procedura sono i seguenti :

- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a --- - immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.
- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a --- - immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Da indagini effettuate dal sottoscritto, si riportano di seguito altre informazioni utili all'acquirente :

- le spese fisse di gestione annuali sono pari a circa 150,00 euro;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;

- la proprietaria dell'immobile, dalla visione degli atti notarili, è coniugata in regime di separazione dei beni.

- da informazioni assunte, non vi sono cause in corso inerenti l'immobile oggetto della presente perizia.

## 8.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile da stimare è situato nel Comune di Bari-Carbonara in una zona residenziale centrale. Tra gli aspetti che la caratterizzano dal punto di vista immobiliare, si rileva la collocazione centrale e la presenza di servizi per la residenza.

## 9.1 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero metodo analitico. Tale modo di procedere però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e nell'ambito dello stesso comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo ricercando il più probabile valore di mercato analizzando le caratteristiche più significative dell'immobile. A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- nella città di Bari-Carbonara il mercato degli immobili commerciali è discretamente attivo;
- la conformazione planimetrica dell'immobile è razionale;
- lo stato di conservazione generale dell'intero immobile è discreto.

Attraverso indagini dirette effettuate dal sottoscritto presso agenzie immobiliari ed operatori di settore, sono stati reperiti un cospicuo numero di prezzi storici attraverso le numerose contrattazioni di immobili simili. Si è creata una scala comparativa con la quale si sono confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della stima. Per le caratteristiche intrinseche sono state prese a riferimento la vicinanza al centro cittadino, la vetustà, le condizioni igienico-sanitarie ed il livello tecnologico degli impianti. Per le caratteristiche estrinseche, si è preso in considerazione la capacità di produrre reddito, la quale ha maggior peso nella determinazione del valore dell'immobile.

Ne deriva la seguente quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è pari a 1.100,00 Euro/mq

Si ottiene pertanto il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi :

$$32,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ Euro/mq} = 35.200,00 \text{ Euro}$$

Applicando un abbattimento forfettario del 15% del valore dell'immobile, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, si ottiene che il prezzo di mercato dell'intero cespite è pari a :

$$35.200,00 \text{ Euro} - 15\% = 35.200,00 - 5.280,00 = 29.920,00 \text{ Euro}$$

Il valore della quota di 1/2 della nuda proprietà della sig.ra DEBITORE è pari a :

$$29.920,00 \text{ Euro} \times 75\% \times 1/2 = 11.220,00 \text{ Euro}$$

## 10.1 CONCLUSIONI – LOTTO 2

### Quota parte di 1/2 della nuda proprietà del locale commerciale sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 5

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un locale commerciale a piano terra sito in Bari-Carbonara con accesso dal civico n° 5 della via Giuseppe De Marinis, composto da un vano ed accessorio.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, locale adiacente contraddistinto con il sub 7, cortile interno e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 2, categoria C/1, classe 6°, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita 819,93 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 5, piano T, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO e USUFRUTTUARIO.

Si determina il prezzo della vendita della quota di 1/2 della nuda proprietà in Euro 11.220,00 (diconsi Euro undicimiladuecentoventi/00).

## 11. ELENCO ALLEGATI – LOTTO 2

Allegato	A2	: Visure catastali.
Allegato	B2	: Planimetrie catastali.
Allegato	C2	: Atto di provenienza dell'immobile.
Allegato	D2	: Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari.
Allegato	E2	: Documentazione fotografica (esterna ed interna).
Allegato	F2	: Comunicazione di inizio operazioni peritali al debitore.
Allegato	G2	: Verbale delle operazioni peritali.

**3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE****Quota parte di 1/2 della nuda proprietà del locale commerciale sito in Bari – Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 9**

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un locale commerciale a piano terra, facente parte del fabbricato sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis e con accesso dal civico 9.

La tecnica costruttiva è in muratura portante con orizzontamenti in latero cemento e volte, rifiniture di media qualità con i prospetti esterni rifiniti ad intonaco e successiva dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, è discreto.

L'intero fabbricato è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano.

**Tipologia del bene**

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un locale commerciale a piano terra sito in Bari-Carbonara con accesso dal civico n° 9 della via Giuseppe De Marinis, composto da due vani ed accessori e da un vano interrato.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, locale adiacente contraddistinto con il sub 2, cortile interno e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 7, categoria C/1, classe 6°, consistenza 51 mq, rendita 1.493,44 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 9, piano T-S1, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

L'altezza utile interna è pari a 3,70 metri nel locale antistante, a 2,20 e 1,80 metri nella zona retrostante ed a 2,30 metri a piano interrato.

Si allega la visura catastale (Allegato A3) e la planimetria catastale (Allegato B3).

**Composizione interna**

Planimetricamente l'immobile è composto da due vani ed accessori con pertinente deposito al piano interrato a cui si accede da una botola a pavimento.

L'immobile non è divisibile.

**Caratteristiche strutturali**

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, la struttura portante è in muratura, i solai sono in latero-cemento e volte, la copertura è del tipo praticabile a terrazzo.

Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con relativa dipintura.

### Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come la pavimentazione ed il rivestimento dei servizi.

Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Le condizioni igienico-sanitarie sono buone, la distribuzione planimetrica è razionale e lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto.

### Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico lo stesso è conforme alle normative vigenti in materia.

### Descrizione locale in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche dei locali componenti l'immobile oggetto della presente perizia :

Locale	Superficie Netta (mq)	Coeff. per determinaz. Sup. Commerciale	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano 1	26,70	1	26,70	Ovest	Discreta
Vano 2	6,00	1	6,00	Interna	Discreta
Antibagno	2,20	1	2,20	Est	Discreta
Bagno	1,80	1	1,80	Interna	Discreta
Sottoscala	3,00	1/3	1,00	Interna	Discreta
Deposito piano interrato	23,00	1/3	7,50	Interna	Discreta

### Dati metrici dell'immobile

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Superficie utile piano terra	39,70 mq
Superficie utile piano interrato	23,00 mq
Superficie lorda piano terra	44,00 mq
Superficie lorda piano interrato	25,00 mq
Superficie vendibile	52,00 mq

La superficie vendibile è stata calcolata sommando la superficie lorda del piano terra alla terza parte della superficie lorda del piano interrato.

#### Pratiche edilizie svolte

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

L'attuale distribuzione planimetrica dell'immobile è conforme a quella originaria e non vi sono violazioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ai fini della vendita dell'immobile oggetto della presente perizia non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un'abitazione.

#### **4.1 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non vi sono dotazioni condominiali.

#### **5.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Attualmente l'immobile è locato.

#### **6.1 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla sig.ra DEBITORE con :

- trascrizione del 28/10/2010 al n° 48840 R.G. e n° 30805 R.P., per pubblicazione testamento per morte di ---, nata a --- il --- e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a ---, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.
- trascrizione del 05/07/2011 al n° 29568 R.G. e n° 18942 R.P., per denuncia di successione a seguito di morte di ---, nata a --- il --- e deceduta il --- – atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a Bari il 27/01/1935, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà – eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 20/10/2010 a rogito Notaio Triola Lorenza di Bari Rep. 7831, Racc. 2491, Reg. a Bari il 28/10/2010 al n° 27305.

Alla sig.ra --- l'immobile in oggetto è pervenuto tramite atti antecedenti il ventennio.

## 7.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 del C.P.C. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n° 248/2016, si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento :

### Trascrizioni

- **Verbale di pubblicazione testamento** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 28/10/2010 al n° 48840 R.G. e n° 30805 R.P., per morte di ---, nata a --- e deceduta il --- -- atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a --- il --, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.
- **Costituzione fondo patrimoniale** a favore di DEBITORE, nata a Bari il 04/03/1964, CONIUGE DEBITORE, nato a ---, contro DEBITORE, nata a --- il ---, a rogito Notaio Roberto Carino di Monopoli del 30/05/2011 rep. n° 128168/39862, trascritto presso la Conservatoria RRII di Bari il 03/06/2011 al n° 24542 R.G. e n° 15495 R.P., avente ad oggetto i seguenti immobili :  
Unità negoziale 1 : Comune di Bari al Fg. 11, p.lla 46, sub. 8, 31, 51, 79;  
Unità negoziale 2 : Comune di Bari al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7.
- **denuncia di successione** trascritta la Conservatoria RRII di Bari il 05/07/2011 al n° 29568 R.G. e n° 18942 R.P., per morte di ---, nata a --- in --- e deceduta il --- -- atto a rogito Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo del 20/10/2010 Rep. n° 7831/2491 – immobili siti in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub 7, 2, 3 e 4 – a favore di USUFRUTTUARIO, nato a --- il ---, per il diritto di usufrutto, di DEBITORE, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di COMPROPRIETARIO, nata a ---, per la quota di 1/2 della nuda proprietà – eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 20/10/2010 a rogito Notaio Triola Lorenza di Bari Rep. 7831, Racc. 2491, Reg. a Bari il 28/10/2010 al n° 27305.
- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RRII di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a ---- immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.lla 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.

- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RR/II di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a --- - immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.

- **Domanda giudiziale per evoca atti soggetti a trascrizione** a favore di --- --- contro DEBITORE, nata a ---, CONIUGE DEBITORE, nato a --- il ---, consistente nella richiesta di inefficacia nei confronti della ----- dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dalla sig.ra DEBITORE e dal sig. --- con rogito per Notaio Roberto Carino di Monopoli del 30/05/2011 rep. n° 128168/39862, trascritto presso la Conservatoria RR/II di Bari il 03/06/2011 al n° 24542 R.G. e n° 15495 R.P., avente ad oggetto i seguenti immobili :  
Unità negoziale 1 : Comune di Bari al Fg. 11, p.la 46, sub. 8, 31, 51, 79;  
Unità negoziale 2 : Comune di Bari al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7.

#### **Iscrizioni**

Non vi sono iscrizioni

Si allega visura eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 21/06/2017 (Allegato D3).

#### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

In base ad accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i competenti uffici a riguardo dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, i sottoscritto relaziona quanto segue :

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono atti per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- vi è l'esistenza di un usufrutto a favore di USUFRUTTUARIO.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento delle vendita a cura e spese della procedura**

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita dell'immobile a cura e spese della procedura sono i seguenti :

- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RR/II di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a ---- immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.
- **pignoramento immobiliare** trascritto la Conservatoria RR/II di Bari il 13/03/2015 al n° 10220 R.G. e n° 8206 R.P., a favore del Condominio via Venezia 67 in Bari-Carbonara, in danno di DEBITORE, nata a ---- immobili in Bari-Carbonara al Fg. 23, p.la 207, sub. 3, 4, 2, 7 per la quota di 1/4.

### Altre informazioni per l'acquirente

Da indagini effettuate dal sottoscritto, si riportano di seguito altre informazioni utili all'acquirente :

- le spese fisse di gestione annuali sono pari a circa 150,00 euro;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- la proprietaria dell'immobile, dalla visione degli atti notarili, è coniugata in regime di separazione dei beni.
- da informazioni assunte, non vi sono cause in corso inerenti l'immobile oggetto della presente perizia.

### **8.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile da stimare è situato nel Comune di Bari-Carbonara in una zona residenziale centrale. Tra gli aspetti che la caratterizzano dal punto di vista immobiliare, si rileva la collocazione centrale e la presenza di servizi per la residenza.

### **9.1 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero metodo analitico. Tale modo di procedere però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e nell'ambito dello stesso comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo ricercando il più probabile valore di mercato analizzando le caratteristiche più significative dell'immobile. A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- nella città di Bari-Carbonara il mercato degli immobili commerciali è discretamente attivo;
- la conformazione planimetrica dell'immobile è razionale;
- lo stato di conservazione generale dell'intero immobile è discreto.

Attraverso indagini dirette effettuate dal sottoscritto presso agenzie immobiliari ed operatori di settore, sono stati reperiti un cospicuo numero di prezzi storici attraverso le numerose contrattazioni di immobili simili. Si è creata una scala comparativa con la quale si sono confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della stima. Per le caratteristiche intrinseche sono state prese a riferimento la vicinanza al centro cittadino, la vetustà, le condizioni igienico-sanitarie ed il livello tecnologico degli impianti. Per le caratteristiche estrinseche, si è preso in considerazione la capacità di produrre reddito, la quale ha maggior peso nella determinazione del valore dell'immobile.

Ne deriva la seguente quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è pari a 1.100,00 Euro/mq

Si ottiene pertanto il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi :

$$52,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ Euro/mq} = 57.200,00 \text{ Euro}$$

Applicando un abbattimento forfettario del 15% del valore dell'immobile, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, si ottiene che il prezzo di mercato dell'intero cespite è pari a :

$$57.200,00 \text{ Euro} - 15\% = 57.200,00 - 8.580,00 = 48.620,00 \text{ Euro}$$

Il valore della quota di 1/2 della nuda proprietà della sig.ra DEBITORE è pari a :

$$48.620,00 \text{ Euro} \times 75\% \times 1/2 = 18.230,00 \text{ Euro}$$

pari in cifra tonda a 18.230,00 Euro

### 10.1 CONCLUSIONI – LOTTO 3

#### **Quota parte di 1/2 della nuda proprietà del locale commerciale sito in Bari-Carbonara alla via Giuseppe De Marinis n° 9**

Trattasi della quota di 1/2 della nuda proprietà di un locale commerciale a piano terra sito in Bari-Carbonara con accesso dal civico n° 9 della via Giuseppe De Marinis, composto da due vani ed accessori e da un vano interrato.

Nella sua intera consistenza confina con via Giuseppe De Marinis, vano scala, locale adiacente contraddistinto con il sub 2, cortile interno e stabile adiacente.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 23 del Comune di Bari sezione urbana CA con la particella 207, sub 7, categoria C/1, classe 6°, consistenza 51 mq, rendita 1.493,44 Euro, ubicazione via Giuseppe De Marinis n° 9, piano T-S1, proprietà DEBITORE, COMPROPRIETARIO; usufrutto USUFRUTTUARIO.

Si determina il prezzo della vendita della quota di 1/2 della nuda proprietà in Euro 18.230,00 (diconsi Euro diciottomiladuecentotrenta/00).

### 11. ELENCO ALLEGATI – LOTTO 3

Allegato	A3	:	Visure catastali.
Allegato	B3	:	Planimetrie catastali.
Allegato	C3	:	Atto di provenienza dell'immobile.
Allegato	D3	:	Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari.
Allegato	E3	:	Documentazione fotografica (esterna ed interna).
Allegato	F3	:	Comunicazione di inizio operazioni peritali al debitore.
Allegato	G3	:	Verbale delle operazioni peritali.

Bari 22/06/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Angelo Barbone