

---

# TRIBUNALE DI BARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carbonara Margherita, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2017 del R.G.E.

promossa da



**Intesa San Paolo Group Services Società consortile per azione**

R.I. n. 07975420154

Piazza San Carlo n.156

Torino (To)

contro

██████████  
████████████████████  
██  
████████████████████



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	3
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione .....	4
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Stima / Formazione lotti .....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2017 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €</b> .....	9



## INCARICO

---

All'udienza del 17/07/2017, il sottoscritto Arch. Carbonara Margherita, con studio in Via Madonna del Pozzo n.57 Capurso- 70010 (BA), email margherita.carbonara69@gmail.com, PEC margherita.carbonara-4774@pec.it, Tel. 340 3142859, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locali Commerciali siti a Bari in via Trento 81 , 81/A, 81/B.
- **Bene N°2** –Locali Commerciali siti a Bari in via De Napoli 37/41.

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di C.T.U. è ubicato nella zona semicentrale della città di BARI ,in via Trento al n. 81 , 81/A e 81/B e i n. 37 e 41 di via De Napoli.

Trattasi di locali commerciali con accessori posto a piano terra confinante con via Trento ,vi è via De Napoli con ufficio in sub 2 .L'intera piena proprietà dei locali ad uso ufficio sono composti da ampio ingresso ,corridoio ,quattro camere ,cameretta due bagni due ripostigli .

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locali commerciali siti a Bari in via Trento al n. 81 ,81/A e 81/B e via De Napoli ai n. 37 e 41.

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]

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

## CONFINI

---

Il bene oggetto di C.T.U. è lungo in via Trento e via De Napoli..

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione o uffici privati	300 mq	323 mq		300 mq	3,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
21/01/2004		particelle 444 sub 25 già particella 444sub 1 e 444sub 28 Foglio 32

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	444	28	U	A/10	C2	6,5	102mq	€10.256,84	T		
	32	444	25		C1	C4		300mq	2.668,79	T		

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione principale: Su strada larga fino 10 metri con marciapiede antistante .

Altezza interna utile: 355

Str. verticali: Muratura e cemento armato

Copertura: A terrazzo

Tamponature: Muratura

Pavimentazione atrio e scale: pietra naturale

Finitura esterna facc.princ/altre: Tinteggiatura e pietra

Da un esame a vista gli impianti rispondono alla normativa vigente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato dal proprietario

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NoTAIO Adolfo De Rienzi	06/12/2006	25309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	15/12/2006	69844	47090
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca** volontaria concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta il 15-12-2006  
Reg. gen. 69845 - Reg. part. 13954  
Importo: € 500.000,00  
A favore di Banca Intesa S.p.a. con sede a Milano



██████████ titolare della piena proprietà  
Capitale: € 750.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto il 29-05-1961

Reg. gen. 17334 - Reg. part. 15668

A favore di ██████████

A carico di ██████████



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) – Via Trento ai n. 81,81/A e 81/B.

.Il bene oggetto di C.T.U. è un appartamento adibito ad uso commerciale con atrio grande corridoio quattro camere una cameretta, due bagni e due ripostigli .

L'immobile non ha vincoli artistici o storici in relazione alla legge 1/6/1939/N.1089. Identificato al catasto Fabbricati Fg.33, Part.444, Sub. 28 , Categoria A/10 classe 2 L'immobile viene posto in vendita per ipoteca volontaria concessione di mutuo .

Il valore unitario di €/mq 2.500,00 x 125 mq = € 312.500,00 per quanto riguarda l'immobile in via Trento 81/82 .

### **Bene N°.2**

L'immobile non ha vincoli artistici o storici in relazione alla legge 1/6/1939/N.1089. Identificato al catasto Fabbricati Fg.32, Part.444, Sub.25, C1 ,cl4 L'immobile viene posto in vendita per ipoteca volontaria concessione di mutuo .

L'immobile situato in via De Napoli ai n. 37 /41 a Bari.

Il valore unitario di €/mq 2.500,00 x 300 = € 750.000,00.

Per gli appartamenti .è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) e la Camera di Commercio di Bari-Borsa Immobiliare, dove i valori riscontrati sono peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente. Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene1</b> Appartamento via Trento 81/82	125, mq		€ 312.000,00		€ 312.500,00
<b>Bene N. 1</b> Appartamento via Napoli 31/41 (BA) -	300 mq		€ 750.000,00		€ 750.000,00
Totale Valore di stima:					€1062.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Valore di stima: € 1062,500,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 902.700,00**

Al valore di mercato corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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.

Capurso , li 07/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Carbonara Margherita

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali e planimetria
- ✓ Rilievo pianivolumetrico .

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Trento ai n. 81,81/A e 81/B. L'oggetto di C.T.U. è ubicato a Bari . Trattasi di appartamento adibito ad uso commerciale . Il bene è ubicato a paino terra di un fabbricato di non recente costruzione ed è costituito da ampio ingresso soggiorno pranzo, quattro camera da letto una cameretta due bagni due ripostigli . Si sviluppa su di una superficie complessiva di circa 300mq .
- **Bene N.2**appartamento ubicato in via De Napoli al n. 31 37 di 6 vani e mezzo di 125 mq .
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg.33, Part. 444, Sub. 25, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 902.700,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 352/2017 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 902.700,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - Via Trento 81 81/A 81/B e via De Napoli ai n. 33/ 37		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 444, Sub. 25 e 28, Categoria A10 e C1	<b>Superficie</b>	425,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di C.T.U. è ubicato a Bari (Bari) alla via Trento ai n. 81 81/A 81/B e via De Napoli ai n. 33 /37. Adibito a uso commerciale trattasi di 425 mq di superficie in una zona semi centrale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	non occupato		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**