

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E.: PRESIDENTE DOTT. ANTONIO RUFFINO**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER LA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°  
702/2017 R.G.E. RIUNITA CON LA N° 499/2019 R.G.E., PROMOSSA DA  
BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI  
IN DANNO DI [REDACTED]

**ESPERTO STIMATORE: ING. MAURO SANTORO**





**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ONERI GIURIDICI</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>27</b>



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale, ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Eseguito il deposito della perizia tecnica d'Ufficio in data 31.12.2018, il giudizio è proseguito con successive udienze sino all'ultima tenutasi il 26.10.2022.

In quest'ultima circostanza l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, a seguito della riunione tra le Procedure n. 702/2017 R.G.E. e n. 499/2019 R.G.E., ha ritenuto opportuno disporre l'integrazione dell'elaborato peritale depositato disponendo che: *"...l'Esperto stimatore integri la perizia di stima con la valutazione della parte del compendio pignorato oggetto di riunione (proc. N. 499/2019 RGE) esclusa dalla sospensione parziale disposta da questo GE con ord.za 2/3/2022, secondo i quesiti formulati con il provvedimento di nomina..."*.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il sottoscritto ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *"sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento"*.

I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile. Infine, agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile della parte debitrice.

Lo scrivente si è attivato per la produzione della documentazione mancante, allegandola alla presente relazione (cfr. All. NN. 4.5, 6.5).

Lo scrivente ha potuto svolgere il 18.11.2022 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di consulenza, alla continua presenza del professionista incaricato Custode del compendio Avv. Giuseppe Caramia e della parte debitrice Sig. [REDACTED]. In detta circostanza ha potuto accedere all'immobile accertando l'ubicazione, la consistenza ed i confini,

eseguendo rilievi metrici e fotografici, annotando il tipo e la qualità del bene ispezionato e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra la planimetria catastale in atti estratta dal competente Ufficio con lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1.5).

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico del Catasto di Bari l'estratto di mappa, le planimetrie e le visure storiche immobiliari dell'unità immobiliare in oggetto (cfr. All. N. 4.5). La documentazione tecnica e urbanistica inerente il compendio è stata estratta dall'Ufficio tecnico del Comune di Bari ed è depositata unitamente alla perizia del 31.03.2018 (cfr. All. N. 4.3 perizia).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Bari il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, di Residenza, di Cittadinanza e l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice (cfr. All. N. 6.5). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

- ha contratto matrimonio in Trani il giorno 29.01.1994 (Anno 1994 Parte 2 Serie B N. 39) e, dalle annotazioni a margine, risulta che: "*... Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni...*".
- risulta residente in Bari - Torre a Mare in via Dogali n. 7 unitamente alla propria famiglia anagrafica.

Infine, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato dirette e indirette al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

**3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO, ONERI GIURIDICI.**

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento immobiliare notificato il 29.07.2019 (Proc. Es. N. 499/2019 R.G.E.) la Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa ha sottoposto ad esecuzione i seguenti beni immobili di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED]

- *“unità immobiliare sita in Torre a Mare (BA) alla via Dogali n. 7 posta a piano terra indicata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO foglio 4 particella 59 subalterno 9 graffata con la particella catastale 61 subalterno 1;*
- *unità immobiliare sita in Torre a Mare (BA) alla via Dogali n. 7 posta a piano terra indicata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO foglio 4 particella 59 subalterno 10 graffata con la particella catastale 60 subalterno 1;*  
*con ogni più ampia pertinenza, dipendenza, accessione, frutti civili, e con quant'altro esista e sia ritenuto immobile ai sensi di legge...”*

A seguito dell'Ordinanza emessa dal G.E. il 02/03/2022 l'esecuzione risulta sospesa limitatamente al seguente cespite:

- *unità immobiliare sita in Torre a Mare (BA) alla via Dogali n. 7 posta a piano terra indicata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 10, graffata con la particella catastale 60 subalterno 1.*

Pertanto, lo scrivente specifica che il mandato ricevuto è limitato alla stima della sola unità immobiliare sita in Torre a Mare (BA) alla via Dogali n. 7 posta a piano terra indicata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO foglio 4 particella 59 subalterno 9 graffata con la particella catastale 61 subalterno 1.

Alla data del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C. inerente le iscrizioni e trascrizioni depositato dal creditore Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Banca di

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Credito Cooperativo Società Cooperativa allegato agli atti, in virtù del pignoramento immobiliare notificato il 29.07.2019 (Verbale di pignoramento Unep - Corte di Appello di Bari – repertorio 7206) e trascritto il 02/09/2019 presso la Conservatoria dei RRII di Bari ai nn. 39578/28619, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO foglio 4 particella 59 subaltemo 9 graffata con la particella catastale 61 subaltemo 1 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (riguardanti anche altre unità immobiliari):

ASTE  
GIUDIZIARIE

- *“trascrizione pignoramento per cui si procede, RRII di Bari n° 39578/28619 del 2 settembre 2019;*

- *...omissis...;*

- *Iscrizione: ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Bari ai nn. 33792/5420 del 3 Agosto 2017, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA – CREDITO COOPERATIVO con sede in Castellana Grotte (Ba), codice fiscale 00382410728, contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/1 in piena proprietà) – Atto Tribunale di Bari del 6 luglio 2017 – importo di Euro 900.000,00, capitale di Euro 839.252,00, sopra:*

ASTE  
GIUDIZIARIE

- *locale ad uso deposito in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, Fg. 4 Ptc. 716/1, Via Eroi di Dogali civ. 7, pT, mq. 176;*

- *abitazione di tipo economico in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, Fg. 4 Ptc. 59/11, Via Eroi di Dogali civ. 7, vani 11, p1°-p2°;*

- *abitazione di tipo economico in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, Fg. 3, Ptc. 852/12, Via Grotta della Regina civ. 2/1-5, p3°, vani 4:*

- *terreno in Bari-Torre a Mare, di mq. 4188, Fg. 4 Ptc. 465;*

- *terreno in Bari Torre a Mare, di mq. 8785, Fg. 4 Ptc. 715;*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



- abitazione di tipo economico in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, Fg. 4 Ptc. 59/10-60/1 (graffate), Via Eroi di Dogali civ. 7, pT, vani 8;
- abitazione di tipo economico in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, Fg. 4 Ptc. 59/9-61/1 (graffate), Via Eroi di Dogali civ. 7, pT, vani 6,5;
- ente urbano in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, di mq. 80, al NCT Fg. 4 Ptc 62 (area).



- Iscrizione: ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Bari ai nn. 48037/7599 del 22 Novembre 2017, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA – CREDITO COOPERATIVO con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/1 in piena proprietà) – Atto Tribunale di Bari dell'1 Agosto 2017 – importo di Euro 300.000,00, capitale di Euro 258.224,04, sopra:



- abitazione di tipo economico in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, Fg. 4 Ptc. 59/10-60/1 (graffate), Via Eroi di Dogali civ. 7, pT, vani 8;
- abitazione di tipo economico in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, Fg. 4 Ptc. 59/9-61/1 (graffate), Via Eroi di Dogali civ. 7, pT, vani 6,5;
- ente urbano in Bari-Torre a Mare, alla Sezione urbana TO, di mq. 80, al NCT Fg. 4 Ptc 62 (area).
- ... omissis... ”.



Per l'unità immobiliare oggetto della presente integrazione di perizia non sussiste “... la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino”.



#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., come descritto nell'oggetto, termini e modalità dell'incarico riportate nel verbale di giuramento dell'esperto e di accettazione dell'incarico, provvede alla formazione del seguente lotto individuato per la vendita del bene oggetto della presente integrazione di perizia e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.

#### LOTTO N. 5

**Piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione porzione dell'edificio sito in Bari - Torre a Mare alla Via Dogali n. 7, distinta nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9, graffata con la particella catastale 61 subalterno 1.**

##### 4.1 Individuazione, descrizione, confini del bene

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione a piano terra e, precisamente, quella posta sulla sinistra del portone d'ingresso guardando il prospetto principale del fabbricato residenziale sito in Bari-Torre a Mare alla Via Dogali n. 7 (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 1). E' possibile accedere all'interno dell'immobile mediante porta-finestra sita sulla destra per chi guarda il prospetto posteriore del fabbricato (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 2). Altra porta d'ingresso è ubicata immediatamente a sinistra entrando nell'androne del fabbricato (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 12). Infine, è altresì possibile accedere dal vano interno adibito a centrale termica e, precisamente, dal bene comune alle altre unità immobiliari catastalmente individuato con il sub. 8 della particella 59 (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 3). Completa il lotto il terreno graffato e confermine all'appartamento (Sez. Urb. TO, foglio 4, p.lla 61, sub. 1).

L'unità immobiliare è composta da quattro camere collegate in serie tra loro e da un servizio igienico. La camera 1 è dotata di porta-finestra prospiciente il prospetto posteriore



del fabbricato (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 4). Sulla destra dell'ingresso al detto vano è presente il servizio igienico dotato di finestra (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 5). Dalla camera 1 si accede alla camera 2, più ampia della precedente e con finestre sui prospetti posteriore e laterale del fabbricato (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto NN. 6, 7). Da quest'ultimo vano si accede alla successiva camera 3 avente finestre sui prospetti laterale e principale dell'edificio (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 8). Infine, dalla camera 3 si giunge alla camera 4 avente finestra sul prospetto principale del fabbricato (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto N. 10). Alla camera 4, come su detto, è possibile accedere direttamente dall'androne dell'edificio (cfr. All. N. 3.5-B e All. N. 2.5 foto NN. 9, 11, 12).

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulla planimetria e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2.5, 3.5-B).

L'appartamento confina a nord con il vano adibito a centrale termica (p.lla 59, sub. 8) e con l'androne e vano scala (p.lla 59, sub. 7); lungo gli altri lati, confina con il terreno ad esso graffato, ossia con la p.lla 61 sub. 1 del medesimo foglio catastale.

#### 4.2 Caratteristiche della costruzione

##### STRUTTURA

In elevazione: struttura portante in muratura;  
Copertura appartamento: a volte; piana per il W.C..

##### ESTETICA ESTERNA

Facciata: tompagnatura con paramento esterno rivestito con pietra calcarea;  
Portone accesso androne: in legno;  
Vano scala: pavimentazioni androne e vano scala rivestiti con basolati di pietra naturale.  
Ascensore: assente.

##### RIFINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Tramezzature: in tufo e/o pietra calcarea;

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Pavimentazioni:** - la pavimentazione degli ambienti interni, a meno del servizio igienico avente pavimentazione in ceramica di tonalità chiara delle dimensioni 30 x 30 cm, è in pietra calcarea;

**Rivestimenti a parete:** - *servizi igienico: w.c.:* piastrelle 30 x 30 cm, di ceramica, di tonalità chiara, per un'altezza di circa 2,10 m;  
- *Altri ambienti:* pietra calcarea o tufo;

**Apparecchi sanitari:** in porcellana tradizionale.

**Porte interne:** porte in legno a battente color noce.

**Infissi:** finestre e porte-finestre a battente in lega di alluminio color legno con vetro camera. Inferriate antintrusione a protezione degli infissi.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

#### IMPIANTI

**Riscaldamento:** Impianto autonomo ad aria e ventilconvettori a parete.

**Idrico - sanitario:** presente.

**Impianto telefoni co:** presente;

**Impianto citofonico:** presente;

**Impianto TV:** presente;

**Elettrico:** presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

#### **4.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza del bene, vincoli, servitù, conduzione immobile, accertamenti eseguiti.**

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'unità immobiliare in oggetto costituente il lotto è allibrato nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari come segue:

Sez. Urb.	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
TO	4	59	9	4	A/3	2	6,5 vani	Totale: 151 mq Totale escluse	€ 604,25

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

TO	61	1					aree scoperte: 138 mq	
----	----	---	--	--	--	--	-----------------------	--

Indirizzo: Via Eroi di Dogali n. 7, piano: T.

Utilità comuni: Sez. Urb.: TO, Foglio: 4, Particella: 59, Sub.: 6.

La proprietà immobiliare risulta di proprietà, per la quota di 1/1, del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Il cespite in oggetto, risulta attualmente intestato catastalmente, per la quota di proprietà pari a 1/1, al precedente proprietario Sig. [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED]. Non risulta la voltura dell'atto di compravendita.

Dalle risultanze catastali e dalla lettura del certificato notarile in atti, il sottoscritto riporta la seguente storia ipotecaria dell'immobile a partire dal ventennio anteriore alla data del pignoramento immobiliare del 29/07/2019 trascritto il 02/09/2019 ai nn.ri 39578/28619 dei RR.II. di Bari.

L'immobile è:

“- pervenuto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ...,(per la quota di 1/1 in piena proprietà) con trascrizione RR.II di Bari nn. 25004/17801 del 27 giugno 2001 contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno) – atto di compravendita Notaio Carlo Guaragnella del 25 giugno 2001 (Cfr. perizia, All. n. 7.3).

Precisando che:

- Le Ptc. 59/9-61/1 (graffate) del Fg. 4 derivano dalla soppressione delle originarie Ptc. 59/1-61 (graffate) e Ptc. 59/2 del Fg. 4, giusta VARIAZIONE del 18/09/2003 protocollo n. 399600 in atti dal 18/09/2003 AMPLIAMENTO – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 28127.1/2003)...”.

In precedenza è:

“- pervenuto a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] codice [REDACTED]”.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

fiscale [REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno), con denuncia di successione RRII di Bari nn. 13020/10658 del 18 Aprile 1985 (Den. n. 45 Vol. 785) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] deceduto il [REDACTED] con cui sono stati devoluti in virtù di legge i seguenti cespiti:

- terreno agricolo in Bari-Torre a Mare, via Dogali n. 7, Fg. 4 Ptc. 58 mq 13970, Ptc. 220 mq 8512;
- fabbricato in Bari-Torre a Mare, Fg. 4 Ptc. 59/1-61, Via Dogali 7, pT, cat. A/3, v. 5,5; Ptc. 59/2 pT, cat. A/4, v. 2; Ptc. 59/4 p1°, cat. A/3, v. 5,5; Ptc. 59/3-60 Via Dogali 7, pT, cat. A/3, v. 7,5; Ptc. 59/5 p1°, cat. A/3, v.5;
- terreno edificatorio in Torre a Mare, di mq.5320, Fg. 4 Ptc. 87”.

In precedenza è:

“pervenuto a [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] (per la piena proprietà), con denuncia di successione RRII di Bari nn. 42337/35008 del 31 Dicembre 1984 (Den. n. 44 Vol. 785, integrativa alla precedente denuncia n. 74/198), contro [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] con cui è stato devoluto, in virtù di testamento olografo reg. a Bari il 02/11/1948 n. 2209 Mod. I° vol. 206, il seguente cespite:

- casa in Bari-Torre a Mare, Via Dogali civ. 7, Fg. 4 Ptc. 59/1-61, cat. A/3, v. 5,5; Ptc. 59/2 cat. A/4, v. 2; Ptc. 59/4 p1°, cat. A/3, v. 5,5.

➤ Si precisa che non è molto chiara la provenienza delle Ptc. 59/1-61 (graffate) e Ptc. 59/2 del Fg. 4 in Bari-Torre a Mare, in capo a [REDACTED] fu [REDACTED] in quanto le formalità sono molto vecchie e poco leggibili ...”.

Il sottoscritto, come già riferito in perizia, riporta il resoconto delle indagini svolte inerenti il fabbricato edificato in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, sulla particella n. 59 del foglio 4, Sezione Urbana TO. Il fabbricato risulta così composto:

- unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta a piano terra identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1 (terreno).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

La particella 59 subalterno 9 e la particella 61 subalterno 1, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1 (terreno), risulta all'attualità di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Carlo Guaragnella di Bari del 25/6/2001 repertorio n. 70606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/6/2001 ai nn. 25004 Registro Generale e 17801 Registro Particolare.

Tali particelle risultano ancora catastalmente intestate al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] inoltre, esse derivano dai soppressi subalterni 1 e 2 della particella n. 59 e dalla particella 61 per via della variazione catastale del 18/09/2003 dovuta ad *ampliamento, frazionamento e fusione*. Lo scrivente rinvia alla lettura della relativa storia ipotecaria riportata nei Certificati notarili in atti prodotti dai creditori precedenti, nonché dell'atto di compravendita suddetto e delle visure catastali svolte allegate (cfr. All.ti N. 7.3 perizia; N. 4.5 integrazione di perizia);

- unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta a piano terra identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 10, graffata con la particella catastale 60, subalterno 1 (terreno).

La particella 59 subalterno 10 e la particella 60 subalterno 1 risultano all'attualità di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Carlo Guaragnella di Bari del 25/6/2001 repertorio n. 70606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/6/2001 ai nn. 25004 registro generale e 17801 registro particolare.

Tali particelle risultano ancora catastalmente intestate al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] inoltre, esse derivano dal soppresso subalterno 3 della particella n. 59 e dalla particella 60 per via della variazione catastale del 19/09/2003 dovuta ad *ampliamento*. Lo scrivente rinvia alla lettura della relativa storia ipotecaria riportata nei Certificati notarili in atti prodotti dai creditori precedenti, nonché dell'atto di compravendita suddetto e delle visure catastali svolte allegate (cfr. All.ti NN. 5.3, 7.3 perizia; N. 4.5 integrazione di perizia);

- unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta al piano primo e secondo identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

particella 59, subalterno 11. Mappale terreno correlato Sezione G, foglio 4 particella 62 (terreno). Di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Carlo Guaragnella di Bari del 25/6/2001 repertorio n. 70606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/6/2001 ai nn. 25004 registro generale e 17801 registro particolare.

La particella identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 11 risulta catastalmente intestata, per l'intera proprietà, al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] inoltre, essa deriva dalle particelle n. 59 subalterno 4 e 5 all'attualità soppressi per via della variazione catastale del 18/09/2003 dovuta a  *fusione e ampliamento*. Lo scrivente rinvia alla lettura della relativa storia ipotecaria su riportata nel Certificato notarile in atti prodotto dal creditore precedente, nonché dell'atto di compravendita suddetto e delle visure catastali svolte allegate (cfr. All.ti NN. 5.3, 7.3 perizia).

Altri beni immobili della particella catastale n. 59 del foglio 4, Sez. Urb. TO, comuni ai suddetti subalterni nn. 9, 10, 11 (cfr. All. N. 4.5 integrazioni perizia), sono:

- subalterno n. 6: lastrico solare;
- subalterno n. 7: vano scala;
- subalterno n. 8: centrale termica.

**Alla luce degli accertamenti svolti è fondamentale sottolineare che la vendita del lotto n. 3 e del presente lotto n. 5, così come composti, comporterà le seguenti servitù:**

- servitù di passaggio sui seguenti terreni siti in Bari - Torre a Mare alla Via Dogali n. 7, distinti nel Catasto del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare al foglio 4:
  - particelle 715, 465, 62 facenti parte del lotto n. 3,
  - particella catastale 61 subalterno 1, facente parte del lotto n. 5,
  - particella catastale 60 subalterno 1, graffata alla particella 59 subalterno 10 (sospesa dalla presente procedura),

a favore e reciprocamente, delle unità immobiliari:

1. posta al piano primo e secondo, identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 11 (Lotto n. 3);

2. posta al piano terra, identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1 (Lotto n. 5);
3. posta al piano terra, identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 10, graffata con la particella catastale 60, subalterno 1 (sospesa dall'a presente procedura);

Inoltre, dalla lettura dell'atto di compravendita del 25/06/2001 Repertorio n. 70606 stipulato tra la parte venditrice Sigg. [REDACTED] e la parte acquirente Sig. [REDACTED] si evince l'esistenza della "...servitù di elettrodotto a favore dell'Enel scaturente da atto autentificato dal notaio Eugenio Sorvillo in data 16 marzo 1977 e in data 21 ottobre 1977 trascritta a Bari il 18 novembre 1977 al numero 27827/24458" (cfr. All. N. 7.3 perizia).

L'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta al piano terra identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9 graffata con la particella catastale 61, subalterno 1, al momento del sopralluogo svolto, è risultata adibita ad ufficio. Il Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo svolto, ha fornito al Custode incaricato Avv. Giuseppe Caramia la copia del contratto di locazione ad uso ufficio stipulato con la [REDACTED] "...sebbene (così come riportato a verbale) nello stesso sia indicato un diverso dato catastale (FG 4, PTC 716, SUB. 1)..." (Cfr. All. N. 1.5 verbale di sopralluogo; All. N. 5.5 contratto di locazione).

#### 4.4 Vetustà e stato di coservazione

L'unità immobiliare è parte del fabbricato rurale di antica realizzazione, antecedente al 1948. Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e dalla lettura delle pratiche edilizie allegate alla presente relazione, gli ultimi lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato sono stati eseguiti in seguito al deposito in Comune della



“comunicazione opere interne” n. 3617/2000 del 30/10/2000 e della pratica edilizia DIA n. 4030/2000 del 30/11/2000 (cfr. All. N. 4.3 perizia).

Il lotto immobiliare oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali di manutenzione. Durante il sopralluogo il sottoscritto non ha constatato segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni da acqua, formazione di muffe e/o locali distacchi delle finiture sulle murature interne. Inoltre, nonostante non sia stato possibile verificare eventuali malfunzionamenti degli impianti tecnologici, risulta necessario una verifica del funzionamento di quelli esistenti nonché la rispondenza degli stessi all’attuale normativa del settore ed un’eventuale loro messa a norma di legge.

#### 4.5 Concessioni e certificazioni edilizie assentite

Dalle indagini svolte presso l’Ufficio tecnico del Comune di Bari e presso l’Archivio di Stato di Bari, l’originale fabbricato rurale risulta privo di Licenza edilizia e, quindi, del relativo elaborato progettuale.

Inoltre, a nome della Sig.ra [REDACTED] precedente comproprietaria del fabbricato, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie inerenti l’intero edificio (cfr. All. N. 4.3 perizia):

- 1) “comunicazione opere interne” n. 3617 del 2000, per lavori svolti all’interno del fabbricato, ovvero: *“svellimento pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina, revisione impianto idrico – fognario; posa nuovi pavimenti e rivestimenti”*;
- 2) pratica edilizia D.L.A. n. 4030 del 2000, per lavori svolti per il fabbricato e sui suoli di proprietà, ovvero *“manutenzione straordinaria della recinzione e della facciata; ripristino strutturale di alcuni solai; lavori di impermeabilizzazione e pavimentazione lastrico solare; riparazione dei muretti d’attico e protezione degli stessi con terminali in pietra dotati di gocciolatoi; risistemazione dei piazzali e dei viali; apertura nuovo accesso come da Autorizzazione ANAS allegata”*.

Infine a nome del Sig. [REDACTED] risultano depositate le seguenti pratiche edilizie (cfr. All. N. 4.3 perizia):

- 3) pratica edilizia di Autorizzazione n. 93 del 2001, per *“sistemazione area scoperta e autorizzazione stoccaggio materiali su area scoperta”* e relative comunicazioni



inviate dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari al titolare dell'abuso edilizio.

- 4) pratica di Condono edilizio (3<sup>a</sup> condono L. n. 326/03) n. 7039/04 per "realizzazione di un capannone per attività artigianale con struttura di prefabbricato leggero coibentato" e relative comunicazioni inviate dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari al titolare dell'abuso edilizio.

Infine, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, il fabbricato cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene risulta privo del Certificato di Agibilità.

#### 4.6 Difformità edilizie riscontrate e sanabilità urbanistica e catastale

Lo scrivente elenca le difformità riscontrate dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale in atti:

1. il vano porta di collegamento tra la camera 1 e il vano adibito a centrale termica (p.lla 59, sub. 8) non è riportato sulla planimetria catastale in atti. Detta porta permette l'accesso diretto dalla centrale termica all'unità immobiliare in oggetto (cfr. All. N. 2.5 foto n. 3; All. N. 3.5-B; All. N. 4.5 planimetria catastale);
2. la camera 2 presenta una piccola finestra sulla muratura di tompagno non rappresentata sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 3.5-B; All. N. 4.5 planimetria catastale);
3. il servizio igienico presenta una finestra sulla muratura di tompagno non riportata sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 2.5 foto n. 5; All. N. 3.5-B; All. N. 4.5 planimetria catastale);
4. il vano porta di collegamento lungo il tramezzo divisorio tra la camera 2 e la camera 3 è all'attualità posizionato diversamente sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 2.5 foto n. 7; All. N. 3.5-B; All. N. 4.5 planimetria catastale).

Dalle verifiche svolte presso l'archivio del Comune di Bari e l'Archivio di Stato di Bari, per il fabbricato cui l'appartamento in oggetto appartiene non vi sono planimetrie di progetto allegate a titoli edilizi autorizzati. Ne consegue che la planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare datata 18/09/2003, in assenza di planimetrie allegate a titoli edilizi pregressi assentiti, risulta quella di riferimento e di confronto rispetto allo stato dei luoghi. Il varco

di collegamento tra la camera 1 dell'unità immobiliare in oggetto ed il bene comune adibito a centrale termica (sub. 8), determinando la fusione di fatto tra le unità immobiliari, dovrà essere chiuso, sostenendo una spesa stimata di € 150,00. Le opere realizzate in difformità con la planimetria catastale ed indicate ai precedenti punti potranno essere sanate presentando apposita pratica tecnica in sanatoria con il versamento di € 120,00 per diritti di segreteria e di € 516,00 come sanzione minima prevista dal d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii..

La planimetria catastale in atti dell'appartamento non è aggiornata allo stato dei luoghi e, quindi, necessita di un nuovo deposito presso gli Uffici del Catasto della planimetria aggiornata, con versamento dei diritti pari a € 50,00. Lo scrivente segnala la necessità di rettificare l'elaborato planimetrico catastale il quale, erroneamente, riporta graficamente invertiti i subalterni di piano terra sub. 9 e sub. 10 (Cfr. All. N. 4.5). Versamento diritti pari a € 50,00.

E' necessaria la voltura catastale del bene, che come su detto, risulta catastalmente intestato al precedente proprietario, Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (Cfr. All. N. 4.5). Versamento diritti pari a € 55,00.

Inoltre, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari la pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 120,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in € 2.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco dell'unità immobiliare nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari a:

€ (150,00 + 120,00 + 516,00 + 50,00 + 50,00 + 55,00 + 120,00 + 2.000,00) = € 3.061,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE

La detta somma calcolata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. L'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

Pertanto, l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i propri scopi. Verificata la rispondenza alle specifiche esigenze, l'acquirente potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile all'attualità privo del certificato di agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla regolarizzazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE

#### **4.7 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi della consistenza del lotto immobiliare. Calcolo superficie commerciale.**

Il sottoscritto ha misurato l'immobile con distanziometro laser in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate del lotto, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. NN. 3.5-C):

- I. superficie lorda complessiva degli ambienti interni (*"superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali"*): 160,40 mq;
- II. superficie lorda complessiva del terreno definito nel catasto alla Sezione Urbana TO – Foglio 4 – Particella 61 sub. 1, graffiato all'appartamento di piano terra (*"superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare"*): mq 262,00;

ossia:

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R. 138/98, Allegato C, gruppo R; SIM)	Superficie commerciale (mq)
I.	160,40	100 %	160,40
II.	262,00	10 % fino alla superficie definita al punto I, e del 2 % per superfici eccedenti detto limite.	18,07

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del lotto risulta:

$(160,40 + 18,07) \text{ mq} = 178,47 \text{ mq}$ , arrotondata a 178,00 mq.

#### 4.8 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale del lotto

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, dell'Archivio di Stato e l'Ufficio Tecnico del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche simili del Comune di Bari, in località Torre a Mare;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti,
- seguendo il criterio di stima del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA), per quanto attiene il presente lotto immobiliare,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova rispetto allo specifico mercato immobiliare.

#### **4.9 Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale del lotto immobiliare in applicazione del confronto di mercato (MCA).**

A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore del lotto immobiliare prende in considerazione le caratteristiche costruttive riscontrate e le legittimità edilizie ed urbanistiche di quanto realizzato. Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

Alla luce delle precedenti considerazioni inerenti la legittimità edilizia ed urbanistica del lotto immobiliare oggetto della procedura, al fine della determinazione del valore immobiliare complessivo, risulta possibile procedere alla determinazione del valore commerciale del bene nello stato in cui si trova. Infine, il sottoscritto dal valore ottenuto provvederà a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione del cespite viene ottenuta dall'applicazione del metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati anche per mezzo del confronto con gli attuali valori medi di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili contrattati in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile

oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparable n. 1, Comparable n. 2, Comparable n. 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo. Infine, eseguendo un aggiustamento del prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato del subject, vale a dire dell'immobile oggetto della stima.

Le unità facenti parte del campione estimativo ed il lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nel territorio comunale, in zona periferica di Torre a Mare. Il centro dell'abitato, raggiungibile a poca distanza, presenta tutti i principali servizi commerciali e sociali. Il mercato immobiliare della zona interessa prevalentemente immobili usati e/o ristrutturati.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari dello specifico segmento di mercato che possono essere considerati solo indicativi ma, contemporaneamente, non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso operatori locali accreditati, riferiti a compravendite o trattative recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nel medesimo centro abitato. I valori di mercato delle fonti dirette ricavati sono vicini tra loro e, nel caso in esame, essendo riferiti a beni comparabili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto possono essere considerati come indicativi dell'andamento dello specifico mercato immobiliare locale.

Pertanto, partendo da una ricerca di mercato svolta in loco si considerano i seguenti immobili in vendita utilizzati nella stima in oggetto per determinare il valore del lotto immobiliare in esame:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<p>COMPARABLE 1:</p> 	<p>Appartamento per civile abitazione sito in località Parchitello munito di ingresso autonomo. Composto da soggiorno, cucina con affaccio su giardino esterno, due camere da letto, bagno, ampio patio interno coperto e giardino retrostante. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Discrete condizioni generali</p>
<p>COMPARABLE 2:</p> 	<p>Appartamento per civile abitazione sito in Bari Torre a Mare. Composto da soggiorno, ripostiglio, tre camere, cucina, abitabile e doppi servizi. Box auto e due posti auto scoperti. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Discrete condizioni generali</p>
<p>COMPARABLE 3:</p> 	<p>Unità immobiliare indipendente per civile abitazione sita in località Borgo Regina composta da soggiorno-pranzo, bagno, due camere da letto, ripostiglio e bagno. Giardino. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Discrete condizioni generali</p>

Quindi, applicando il metodo si ottiene la seguente tabella di calcolo:

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Rapporto strumentale di allineamento	0.95	0.95	0.95	
Prezzo di compravendita allineato	190.000,00	190.000,00	185.250,00	

<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale complessiva m <sup>2</sup>	90,00	110,00	180,00	178,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	2.111	1.727	1.029	
Differenziale	88,00	68,00	-2,00	
Prezzo marginale	1.029	1.029	1.209	
Prezzo della caratteristica	90.552	69.972	-2.058	
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				
Piano	Terreno	Primo	Terreno	Terreno
Presenza ascensore	No	SI	No	No
Valore numerico		1,0		
Differenziale		-1,0		
Valore percentuale	20,00	20,00	20,00	
Prezzo marginale	38.000	31.667	37.050	
Prezzo della caratteristica		-31.667		
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Discreto	Discreto	Discreto	Buono
Valore numerico	2	2	2	3
Differenziale	1	1	1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	350	350	350	
Prezzo marginale	31.500	38.500	63.000	
Prezzo della caratteristica			-42.000	
<b>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</b>				
Impianti	1	1	1	1
Valore numerico	1	1	1	1
Prezzo al nuovo	10.000	10.000	10.000	10.000
Vetustà dell'impianto (anni)	20	20	5	22
Vita utile dell'impianto (anni)	20	20	20	20
Prezzo marginale			7.500	
<b>SERVIZI IGIENICI</b>				
Servizi	1	2	2	1
Valore numerico	1	2	2	1
Differenziale	0	-1	-1	
Prezzo al nuovo	8.000	8.000	8.000	8.000
Vetustà del servizio (anni)	20	20	5	22
Vita utile del servizio	30	30	30	30



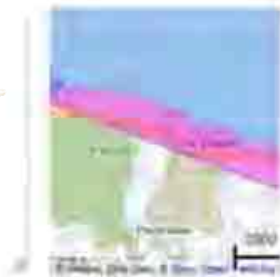
(anni)				
Prezzo marginale	2.667	2.667	6.667	
Prezzo della caratteristica		-2.667	-6.667	
AFFACCI				
Affacci	Presente	Presente	Presente	Presente
Valore numerico	1	1	1	1
Prezzo marginale	5.000	5.000	5.000	
PANORAMA				
Panorama	Normale	Normale	Normale	Buono
Valore numerico	2	2	2	3
Differenziale	1	1	1	
Prezzo marginale	10.000	10.000	10.000	
Prezzo della caratteristica	10.000	10.000	10.000	
RISULTATI				
Prezzo corretto	322.052	274.138	249.525	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	3.578	2.492	1.386	
Prezzo corretto medio	281.905	281.905	281.905	
Scarto %	14,24	-2,76	-11,49	
Scarto assoluto	40.147	-7.767	-32.380	

**Entrate**  
Banca dei delle operazioni immobiliari - Finitone

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I  
Provvisoria: 0482  
Comune: BARI  
Frazione: S. GIUSEPPE S. GIORDANO TORRE A S. MARCO  
Codice catastrale: 11  
Millesimo: 1  
Tipologia prevalente: Ville e Villini  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Classe Catastrale (10mq)	Superficie (L/S)	Valori Locazione (10mq x mese)	Superficie (L/S)
		Min - Max	Min - Max	Min - Max	
Altezzina (villini)	Stipendi	1000 - 1200	L	3 - 4	L

Tabella riassuntiva per geometria



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 281.905,72 / 178,00 mq = € 1.583,74 €/mq risulta compreso tra il valore minimo e massimo di compravendita delle abitazioni civili rientranti nella Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'ultima rilevazione pubblicata del I° semestre 2022 e, quindi, in linea con quelli attuali di mercato.

L'attendibilità del risultato ottenuto con il metodo di stima utilizzato si verifica con il calcolo della stima monoparametrica utile a valutare lo scostamento del valore ottenuto dell'immobile rispetto ai valori degli immobili di confronto. Un valore percentuale superiore al +/- 5% farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adatto alla valutazione e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Calcolando la divergenza percentuale con la stima monoparametrica, si ottiene:

$$[(€ 281.905,72 - € 288.775,33) / € 288.775,33] \times 100 = - 2,38 \%$$

Poichè la verifica dell'errore è compreso nei limiti si ha la prova dell'attendibilità del valore di stima determinato.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale del lotto in oggetto, al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate è pari a:

$$V = € 281.905,72.$$

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alla riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %. Pertanto, il valore a base d'asta del lotto, risulta essere di:

$$V = € (281.905,72 - 15\% - 3.061,00) = € 236.558,86.$$

arrotondato in cifra intera a:

$$V = € 236.560,00 \text{ (in lettere Euro Duecentotrentaseimila cinquecentosessanta/00).}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Il.mo G.E. Pres. Dott. Antonio Ruffino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

Bari, li 19 dicembre 2022.

La presente relazione peritale è composta da numero 28 (ventotto) pagine dattiloscritte.



L'Esperto stimatore  
Ing. Mauro Santoro



## 6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1.5: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2.5: rilievo fotografico lotto n. 5;
- Allegati NN. 3.5-A, 3.5-B, 3.5-C: Planimetrie, rilievi e superfici lotto N.5;
- Allegato N. 4.5: estratto di mappa, planimetria e visure storiche catastali lotto N. 5, Elaborato planimetrico ed elenco immobili Fg. 4, P.lla 59;
- Allegato N. 5.5: contratto di locazione fornito dalla parte debitrice;
- Allegato N. 6.5: Certificati rilasciati dagli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Bari;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Allegato N. 7.5: Check-list lotto N. 5;
- Allegato N. 8.5: Modello identificativo lotto N. 5;
- Allegato N. 9.5: Foglio riassuntivo dati identificativi catastali lotto N. 5;
- Allegato N. 10.5: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616  
e-mail: [maurosantoro72@libero.it](mailto:maurosantoro72@libero.it) - PEC: [mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it](mailto:mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it)