

**STUDIO TECNICO**

**Dott. Ing. GIULIO MADARO**

Via Vittorio Veneto, 297 - 70043 Monopoli (BA)

Tel. 3938044444 - Fax 080.8918199

E - mail: [giuliomadaro@libero.it](mailto:giuliomadaro@libero.it)

Pec: [giulio.madaro7159@pec.ordingbari.it](mailto:giulio.madaro7159@pec.ordingbari.it)

**TRIBUNALE di BARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura N. 717/2017 Reg. Gen. Esec.**

**G.E.: Dott.ssa RAFFAELLA SIMONE**

**PERIZIA ESTIMATIVA dei beni pignorati nella  
procedura promossa da**

**AVV. FRANCESCO SCAVO**

**in danno di**





Vallona civici 20 e 22, per poi proseguire con l'ispezione dell'appartamento al sesto piano di Via Canello Rotto civico 5.

Alle ore 15.00 del 19.12.2017, il sottoscritto si recava, in compagnia di un collaboratore di fiducia in Bari presso l'immobile pignorato ai civici 20 e 22 di Via Vallona, ove aveva la presenza dell'Amministratrice del condominio (preavvisata telefonicamente dal sottoscritto), alla cui presenza riusciva ad ispezionare l'appartamentino al piano terra di Via Vallona n. 22, nonché un appartamento al piano terra di Via Vallona n. 20 con il sovrastante appartamento di piano ammezzato. Le operazioni venivano, quindi, rinviate a data da concordare, stante l'assenza degli occupanti le altre unità immobiliari, come si evince dall'allegato verbale N° 1.

Il 27.12.2017, alle ore 15.00, previa intesa telefonica, il sottoscritto, in compagnia del suo collaboratore, si recava al civico 20 di Via Vallona in Bari, ove proseguiva l'ispezione dei beni pignorati, con i due appartamenti di secondo piano, l'altro appartamento di piano ammezzato e l'area scoperta retrostante la palazzina, come risulta dall'allegato verbale N° 2; le operazioni venivano, quindi, aggiornate a data da concordare, a causa dell'assenza degli occupanti le restanti unità immobiliari.

Alle ore 18.00 del 19.01.2018, previ accordi telefonici, il sottoscritto si recava nuovamente al civico 20 di Via Vallona, ove poteva ispezionare l'altro locale di piano terra ed i due appartamenti di primo piano; si spostava, quindi, con il suo collaboratore, alla Via Canello Rotto civico 5, ove non poteva ispezionare l'appartamento di sesto piano, oggetto del pignoramento, stante l'assenza dell'occupante (verbale N° 3 allegato).



Alle ore 11.00 del 29.01.2018, infine, come si evince dall'allegato verbale N° 4, il sottoscritto si recava, previa intesa telefonica, al civico 5 di Via Cannello Rotto in Bari, ove poteva ispezionare l'appartamento al sesto piano e dichiarare conclusa l'ispezione dei beni pignorati.

Dell'intera massa dei beni pignorati, il sottoscritto ha formato n. 11 lotti, e precisamente n. 10 lotti per le unità immobiliari costituenti la palazzina in Bari ai civici 20 e 22 di Via Vallona ed un lotto per l'appartamento in Bari al sesto piano di Via Cannello Rotto civico 5, dei quali procede alla descrizione e stima.

**A) PALAZZINA IN BARI A VIA VALLONA CIVICI 20 E 22.**

**1) Controllo della corrispondenza tra beni pignorati e titolarità in capo al debitore.**

La palazzina in esame era di proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la sig.ra [REDACTED]. In data 03.10.1961 decedeva in Bari il sig. [REDACTED] e la metà indivisa della palazzina veniva trasferita, per via del testamento olografo, redatto in data 05.07.1961 e pubblicato con atto del Not. Giuseppe De Gioia del 18.10.1961, registrato a Conversano il 26.10.1961 al n. 548, e successiva denuncia di successione registrata a Bari il 05.02.1962 al n. 34 vol. 333, in usufrutto alla vedova sig.ra [REDACTED] ed in nuda proprietà per 2/3, a titolo di legittima, ai cinque figli [REDACTED] e l'ulteriore 1/3, a titolo di disponibile, per una metà alle figlie [REDACTED] e per l'altra metà ai tre figli [REDACTED].

Per via di dette disposizioni testamentarie, la sig.ra [REDACTED] diveniva usufruttuaria della metà dello stabile, oltre la proprietà piena della





restante metà già posseduta; le figlie [redacted] nude proprietarie dei 39/360 dell'intero per ciascuna; i figli [redacted] nudi proprietari dei 34/360 ciascuno.

Il Sig. [redacted] con atto a rogito del Not. Giuseppe De Gioia del 14.05.1962, registrato a Conversano il 18.05.1962 al n. 1466, e la sig.ra [redacted] con atto dello stesso Notaio del 16.05.1962, registrato a Conversano il 18.05.1962 al n. 1467, rinunciavano all'eredità loro pervenuta dal rispettivo padre e coniuge. Per via di dette rinunce, la palazzina diveniva di proprietà della sig.ra [redacted] in ragione del 50% (pari ai 180/360), mentre il restante 50% (già ripartito, in virtù del testamento paterno in ragione di 39/360 ciascuna a [redacted] e di 34/360 ciascuno a [redacted] [redacted] diveniva di proprietà di [redacted] in ragione di 47,50/360 ciascuna e di [redacted] in ragione di 42,50/360 ciascuno (percentuali ottenute aggiungendo il quarto dei 34/360, ossia 8,5/360, alle percentuali precedenti dei quattro eredi).

In data 29.06.1988 decedeva il sig. [redacted] e la quota di sua proprietà veniva trasferita, per legge, alla moglie [redacted] nella misura dei 2/3, alla madre [redacted] nella misura di 1/4 ed ai quattro germani [redacted] la residua quota. Pertanto, la vedova [redacted] diveniva proprietaria dei 28,3333/360 dell'intero; la madre [redacted] diveniva proprietaria di ulteriori 10,625/360 oltre i 180/360 già di sua proprietà; i germani [redacted] i residui 3,542/360 dell'intero in ragione dello 0,8855/360 ciascuno, per cui le sorelle [redacted] divenivano proprietarie del 48,3855 ciascuna, [redacted] del 43,3855 e [redacted] dello 0,8855/360. E' da notare



che sulla denuncia di successione, trascritta a Bari il 09.12.1989 al n. 48370, degli undici subalterni catastali, costituenti all'epoca lo stabile in esame, uno viene denunciato con una percentuale di proprietà dei 60/360 e le restanti dieci con la percentuale dei 68/360, mentre, come innanzi riportato, la percentuale di proprietà del de cuius era di 42,50/360 dell'intero.

In data [redacted] decedeva la sig.ra [redacted] e con la relativa denuncia di successione, registrata a Bari il 04.08.1993 al n. 25 e trascritta a Bari il 03.06.1996 al n. 16067, lo stabile in esame veniva indicato con la quota di  $\frac{1}{2}$  in proprietà, pari ai 180/360, e non già con la quota di 190,625/360 come innanzi calcolato. La quota della de cuius veniva ripartita tra i quattro figli in ragione di 47,6562/360 ciascuno, per cui le sorelle [redacted] divenivano proprietarie dei 96,0417/360 ciascuno, [redacted] dei 91,0417/360 e [redacted] dei 48,5417/360 dell'intero.

Pertanto, a parere del sottoscritto, lo stabile in esame si appartiene, nelle seguenti proporzioni, ai cinque eredi:

- [redacted]	96,0417/360	pari al	26,68 %
- [redacted]	96,0417/360	pari al	26,68 %
- [redacted]	91,0417/360	pari al	25,29 %
- [redacted]	48,5417/360	pari al	13,48 %
- [redacted]	28,3332/360	pari al	7,87 %

Sommano 360,00/360 pari al 100,000 %

Dalla documentazione ipo-catastale in atti e dall'ispezione effettuata dal sottoscritto, allegata alla presente sotto la lettera "B", a carico dell'immobile in esame risulta la seguente formalità:



Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco e contro [REDACTED] per pignoramento delle unità immobiliari costituenti lo stabile in ragione dei 113/360 (a parere del sottoscritto, la quota di proprietà, invece è di 48,5417/360 pari al 13,48%.

**2a.) Descrizione analitica dell'immobile e formazione lotti.**

La palazzina, della quale è stata pignorata la quota di proprietà del sig. [REDACTED] nella misura del 13,48% dell'intero, è ubicata nella Città di Bari, ai civici 20 e 22 di Via Vallona, e si sviluppa su quattro piani fuori terra (pianterreno, piano ammezzato, primo e secondo piano). Trattasi di una costruzione realizzata prima dell'entrata in vigore della legge del 1942, con struttura portante in muratura e coperture dei vari piani con solai in putrelle e laterizi.

Il piano terra consta di un cortile interno, di due appartamenti di due vani con w.c. e di un locale; il piano ammezzato consta di due appartamenti di due vani con w.c.; il primo piano consta di due appartamenti di tre vani ed accessori; il secondo piano attico è formato da due appartamenti di un vano ed accessori con terrazzo.

Atteso che le suddette unità immobiliari sono indipendenti, locate a persone diverse ed accatastate singolarmente, il sottoscritto ha ritenuto formare lotti distinti, di ciascuno dei quali procede alla descrizione e stima. Per la valutazione dei singoli dieci lotti così formati, ha cercato di stabilirne il più probabile valore di mercato attraverso la preventiva conoscenza dei valori unitari dei beni simili a quello oggetto di stima. Per conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili, ha condotto una rilevazione presso agenzie immobiliari, studi notarili e tecnici della città di Bari.



**LOTTO N° 1** – Trattasi del 13,48% del cortile interno, ossia dell'area attualmente scoperta, retrostante il corpo di fabbrica, a cui si accede dal civico 20 di Via Vallona attraversando l'androne prima e l'intero vano scala poi.

Ha una superficie di mq. 31,50 ed è gravato da servitù di veduta esercitate dai balconi dei piani superiori.

Presenta la pavimentazione in marmette di cemento; le pareti perimetrali sono tinteggiate con latte di calce.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti in sede d'ispezione, il sottoscritto ha redatto una pianta di detto immobile, allegata alla presente sotto la lettera "C".

Ha, altresì, predisposto una documentazione fotografica, composta da n. 6 rilievi ed allegata alla presente sotto la lettera "D". La foto n. 1 raffigura il portone alla strada di accesso all'androne scala; la foto n. 2 il vano scala retrostante l'androne; le foto n. 3 e n. 4 la zona nord-ovest dell'area in esame; le foto n. 5 e n. 6 la zona nord-est.

Confina a nord – est con la palazzina al civico 18 di Via Vallona; a sud con il vano scale e con le unità immobiliari comprese nei lotti N° 2 e N° 4; a nord-ovest con la palazzina al civico 24 di Via Vallona.

Nel N.C.E.U., come si evince dalla visura storica, allegata alla presente sotto la lettera "E" insieme ad uno stralcio della mappa catastale, è così riportata (atteso che in Catasto risulta parzialmente edificata, forse per l'esistenza di un vano crollato o demolito successivamente al 05.07.1943, data in cui tale vano venne denunciato in seguito all'entrata in vigore del D.L. 13.04.1939 n. 652 sull'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana) : Ditta [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 41/120, [redacted] nato a [redacted] proprietario per 113/360, [redacted]





fu [redacted] proprietario per 113/360, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 113/360, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 41/120 e [redacted] usufruttuaria parziale; foglio 98, particella 412, Via Vallona n. 20, piano terra, categoria A/5, classe 8<sup>a</sup>, vani 1, superficie catastale mq. 21, rendita € 108,46. La situazione catastale è diversa dalla reale; oltre all'attuale inesistenza del vano, come innanzi accennato, sono riportate quote di proprietà per ciascun erede non rispondenti alle successioni di proprietà verificatesi negli anni (riportate alle precedenti pagine 3,4 e 5), quote che sommate superano l'unità, atteso che raggiungono i 540/360 trasformando a denominatore 360 anche le due quote riportate con denominatore 120.

**2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

Come innanzi evidenziato, il locale preesistente è crollato o è stato demolito (forse per poter illuminare ed arieggiare i vani di piano terra confinanti con detto locale), né è possibile ricostruirlo per la presenza attualmente di vedute sia della palazzina in esame che della palazzina a nord-ovest (come si evince dalle foto inserire nell'allegato "D").

**2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

Come il sottoscritto ha innanzi riportato, in Catasto risulta la presenza di un vano, riportato sulla planimetria catastale, allegata alla presente sotto la lettera "F".

E' necessario, pertanto, presentare all'Ufficio Tecnico Erariale la denuncia di demolizione di detto vano.



**3a.) Individuazione del bene componente il lotto unico.**

E' composto del 13,48% dal cortile interno, ossia dall'area scoperta retrostante la palazzina sita in Bari alla Via Vallona, avente accesso dal vano scala retrostante l'androne al civico 20 di detta strada, dalla superficie utile di mq. 31,50, gravato da servitù di veduta a favore dell'unità immobiliare della stessa palazzina prospiciente detta area.

Confina a nord – est con la palazzina al civico 18 di Via Vallona; a sud con il vano scale e con le unità immobiliari comprese nei lotto N° 2 e N° 4; a nord-ovest con la palazzina al civico 24 di Via Vallona.

Nel N.C.E.U. è così riportato: foglio 98, particella 412, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/5, classe 8<sup>a</sup>, vani 1, superficie catastale mq. 21, rendita € 108,46.

All'atto dell'ispezione l'immobile in esame non era utilizzato.

La formalità della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

**4) Valutazione del lotto.**

Il sottoscritto ha svolto indagini presso Agenzie Immobiliari, Studi Notarili e Tecnici della Città di Bari per acquisire elementi per poter determinare il valore dell' immobile in esame, ma non ha potuto ottenere alcun dato attendibile stante la particolarità del caso, cioè possibilità di locazione ad uso parcheggio di cicli e motocicli e non di autovetture ( per l'impossibilità di accesso a quest'ultimo tipo di automezzi). Pertanto, ha preso in esame i dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, che per i posti auto scoperti in quella zona indica quale valore di



mercato una forbice tra € 500,00 ed € 750,00 al metro quadrato di superficie lorda. Atteso che nel caso in esame trattasi di superficie utile, ritiene che possa attribuirsi il valore di € 500,00 al metro quadrato stante la limitata possibilità di utilizzazione innanzi evidenziata.

Il valore dell'immobile in esame, pertanto, ascende ad €  $(500,00 \times 31,50) = \text{€ } 15.750,00$  (Euro quindicimilasettecentocinquanta/00).

Il 13,48% di proprietà del debitore ascende, pertanto, ad €  $(15.750,00 \times 13,48 : 100) = \text{€ } 2.123,10$ .

Detraendo da detto importo l'abbattimento del 15% per la "differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti" e del 10% per la "maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise", si ha: €  $(2.123,10 - 318,46 - 212,31) = \text{€ } 1.592,33$  che si arrotondano ad € 1.600,00 (Euro milleseicento/00).

Il valore finale del lotto, quindi, da porre quale prezzo base per la vendita ammonta ad € 1.600,00 (Euro milleseicento/00).

**LOTTO N° 2** – Consta del 13,48% dell'appartamento di due vani con w.c. sito in Bari alla Via Vallona, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne al civico 20 di detta strada.

Varcata la soglia della porta d'ingresso, si accede ad un vano, destinato a cucina-tinello, illuminato da una finestra affacciantesi nel retrostante cortile, al cui interno è stato ricavato un w.c.; da detto vano si accede ad altro ambiente, destinato a camera da letto, arieggiato da una finestra prospiciente l'androne.



Le rifiniture si possono così sintetizzare : pareti interne e soffitti rivestite con intonaco ad eccezione delle pareti del w.c. rivestite con piastrelle; gli infissi di porte e finestre sono in legno ed ammalorati.

Il sottoscritto ha redatto la pianta di detto appartamento, che allega al presente sotto la lettera "G", sulla quale ha riportato le dimensioni dei vari ambienti rilevate in sede d'ispezione. La superficie utile è di complessivi mq. 26,81 e l'altezza interna è di m. 2,45.

Ha anche predisposto una documentazione dei rilievi fotografici effettuati durante l'ispezione, foto in numero di 6, allegate alla presente sotto la lettera "H". La foto n. 1 riporta il portone d'ingresso allo stabile in Via Vallona; la foto n. 2 la porta di accesso all'appartamento; le foto n. 3 e n. 4 l'interno del vano cucina-tinello; la foto n. 5 l'interno del w.c.; la foto n. 6 l'interno del vano letto.

L'appartamento confina a nord-est con il lotto N° 1; a sud-est con il vano scala; a sud-ovest con l'androne.

Nel N.C.E.U., come si evince dalla visura storica, allegata alla presente sotto la lettera "I", è allibrato al foglio 98 con la particella 413 sub.11, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, rendita € 303,42.

#### **2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, al cui interno è ubicato l'appartamento in esame, è stata edificata certamente prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17.08.1942 n. 1150.





**2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

L'appartamento pignorato è accatastato nella sua reale consistenza. Da un raffronto tra la planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera "L" e lo stato dei luoghi, raffigurato dal sottoscritto sulla pianta allegata sotto la lettera "G", è risultata una sola differenza, ossia la presenza sulla planimetria catastale di altra porta nella camera da letto di comunicazione con il vano scala, porta non esistente all'atto dell'ispezione.

**3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

E' composto dal 13,48% dell'appartamento sito in Bari al piano terra di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne e composto da due vani con w.c. .

Confina a nord-est con il lotto N°1, a sud-est con il vano scala; a sud-ovest con l'androne.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub. 11, Via Vallona n. 20, piano terra, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, rendita € 303,42.

All'atto dell'ispezione, l'appartamento era occupato dalla famiglia del sig. ██████████ in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 10.08.2000, registrato a Bari il 29.08.2000 al n. 9190 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "M".

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Franco.



#### 4. Valutazione del lotto.

Per determinare il valore del lotto in esame, il sottoscritto ha cercato di stabilirne il più probabile valore di mercato attraverso la preventiva conoscenza dei valori unitari dei beni simili a quello oggetto di stima. Per conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili, ha condotto una rilevazione presso Agenzie Immobiliari, Studi Notarili e Tecnici della Città di Bari. Effettuate le ricerche di mercato relativamente ad immobili paragonabili a quello da stimare e confrontati i dati con quelli forniti dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, si è identificato il valore in quella zona compreso tra gli € 1.500,00 e gli € 2.000,00 al metro quadrato.

In considerazione delle caratteristiche della zona e delle dotazioni infrastrutturali, dell'assenza di ambienti prospicienti la strada, dell'altezza interna pari a m. 2,45, della vetustà, del tipo di rifiniture (che si riconosce modesto) e di ogni altro elemento utile per un completo giudizio di stima, si ritiene di poter assegnare all'immobile in esame un valore unitario di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Per poter determinare la superficie commerciale del lotto, il sottoscritto ha proceduto ad incrementare la superficie utile interna della superficie occupata dalla tramezzature e dalle murature perimetrali (ad eccezione dei muri comuni, che vengono considerati al 50%). Effettuati i relativi calcoli, è risultata la superficie lorda dell'appartamento di mq. 36,00 (superficie commerciale).

Moltiplicando la superficie commerciale innanzi determinata in mq. 36,00 per il valore unitario di € 1.500,00 al metro quadrato innanzi indicato, si





3 il particolare della volta in muratura del vano alla strada; la foto n. 4 l'interno del w.c.; la foto n. 5 la comunicazione tra il primo ed il secondo vano; la foto n. 6 l'interno del secondo vano con copertura a solaio.

L'appartamento confina a nord-est con il successivo lotto n. 4; a sud-est con la Via Vallona; a nord-ovest con l'androne ed il vano scala del civico 20 di Via Vallona.

Nel N.C.E.U., come risulta dalla visura storica, allegata alla presente sotto la lettera "P", è riportato al foglio 98 con la particella 413 sub 12, Via Vallone n. 22, piano terra, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, vani 2,5, superficie catastale mq. 41, rendita € 303,42.

### **2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per il lotto precedente, è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

### **2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

L'appartamento è accatastato nella sua reale consistenza.

Da un raffronto tra la planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera Q, e lo stato dei luoghi, raffigurato sulla pianta redatta dal sottoscritto (All. "N"), è risultata la sola differenza nella presenza sulla planimetria catastale di un finestrino nel secondo vano sulla parete confinante con il vano scala del civico 20, finestrino inesistente all'atto dell'ispezione.

### **3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

E' composto dal 13,48% dell'appartamento sito in Bari al piano terra di Via Vallona civico 22, composto da 2 vani con w.c. .





Confina a nord-est con il successivo lotto N° 4; a sud-est con Via Vallona; a nord-ovest con l'androne ed il vano scala del civico 20 di Via Vallona.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 12, Via Vallona n. 22, piano terra, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, vani 2,5, superficie catastale mq. 41, rendita € 303,42.

All'atto dell'ispezione, l'immobile era inutilizzato; l'amministratrice del condominio ha riferito che il contratto di locazione con l'ultimo occupante è stato risolto anticipatamente in data 25.10.2017 ed in data 16.11.2017 è stata data comunicazione all'Agenzia delle Entrate con il modello F 24 di risoluzione anticipata di contratto.

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

#### **4. Valutazione del lotto.**

Per questa unità immobiliare, tenuto conto che il primo vano si affaccia alla strada ed è abbondantemente arieggiato ed illuminato, mentre il w.c. ed il secondo vano sono privi di illuminazione ed areazione dirette, che il primo vano ha altezza utile minima di m. 3,00 e massima di m. 4,55, mentre il secondo vano ha altezza minima di m. 2,45, il sottoscritto ritiene che si possa assegnare lo stesso valore unitario del lotto precedente, ossia di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Aggiungendo alla superficie utile dell'appartamento quella occupata dalla muratura alla strada e dal muro divisionale tra i due vani, oltre la metà



delle murature comuni sugli altri tre lati perimetrali, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile in esame, che è pari a mq. 41,00.

Moltiplicando il valore unitario di € 1.500,00 al metro quadrato innanzi indicato per la superficie di mq. 41 anzidetta, si ottiene il valore commerciale dell'immobile, che ascende ad € (1.500,00 x 41) = € **61.500,00** (Euro sessantunomilacinquecento/00).

Il valore della quota oggetto del pignoramento, ossia del 13,48%, ascende ad € (61.500,00 x 13,48 : 100) = € 8.290,20. Detraendo, come per i precedenti lotti, le percentuali del 15% e del 10%, si ricava il valore da porre quale prezzo base per la vendita, che ammonta ad € (8.290,20 - 1.243,53 - 829,02) = € 6.217,65 che si arrotondano ad € **6.200,00** (Euro seimiladuecento/00).

**LOTTO N° 4** - E' composto dal 13,48% del locale sito in Bari alla Via Vallona, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne al civico 20 di detta strada.

Consta di un solo vano a piano terra, dalla superficie utile di mq. 12,60 ed altezza interna di m. 2,45, destinato a deposito; è illuminato da una finestra affacciante nel retrostante cortile (lotto N°1).

Presenta pareti interne e soffitto rivestiti d'intonaco; pavimentazione in marmette; porta d'ingresso in legno verniciato; infisso di finestra in legno con protezione di rete metallica.

Il sottoscritto ha redatto una pianta di detto locale, che allega alla presente sotto la lettera "R".

Ha, altresì, elaborato una documentazione fotografica, composta da n. 6 rilievi ed allegata alla presente sotto la lettera "S". La foto n. 1 evidenzia il



portone al civico 20 di Via Vallona di accesso all'androne; la foto n. 2 l'androne e l'inizio del vano scala; la foto n. 3 l'intero vano scala (sulla parete a destra, in fondo, vi è la porta di accesso al locale in esame); la foto n. 4 la porta, a sinistra, di accesso al locale; la foto n. 5 l'interno del locale; la foto n. 6, sulla sinistra, la finestra del locale.

Il locale confina a nord-ovest con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con l'appartamento avente accesso dal civico 22 di Via Vallona (lotto N°3); a sud-ovest con il vano scala condominale.

Nel N.C.E.U., come risulta dalla visura storica, allegata alla presente sotto la lettera "T", è distinto al foglio 98 con la particella 413 sub. 13, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria C/2, classe 7<sup>a</sup>, mq. 13, superficie catastale mq. 17, rendita € 154,42.

**2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per il lotto precedente è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

**2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

Il locale è accatastato nella sua reale consistenza, come si evince dalla planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera "U", coincidente con la pianta redatta dal sottoscritto (All. "R").

**3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

Si compone del 13,48% del locale sito in Bari al piano terra di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne.



Confina a nord-ovest con cortile interno (lotto N°1); a sud-est con l'appartamento costituente il precedente lotto N° 3; a sud-ovest con il vano scala condominiale.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 13, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria C/2, classe 7<sup>a</sup>, mq. 13, superficie catastale mq. 17, rendita € 154,42.

All'atto dell'ispezione, il locale era detenuto dal sig. [REDACTED] in virtù del contratto di locazione del 28.09.2016, registrato a Bari il 30.09.2016 al n. 17562 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "V", con un canone mensile di € 70,00.

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

#### **4. Valutazione del lotto.**

Al locale in esame, stante l'assenza di servizi igienici, oltre la modesta altezza utile, si può assegnare un valore unitario pari al 50% di quello assegnato al bene costituente il precedente lotto N°2 (avente accesso dalla porta ubicata di fronte a quella del locale oggetto di stima) ossia di € (1.600,00 : 2) = € 800,00 al metro quadrato di superficie lorda o commerciale.

Per determinare la superficie commerciale del lotto, il sottoscritto ha incrementato la superficie utile interna della superficie dei muri perimetrali (ad eccezione delle murature comuni, considerate al 50%). Effettuati i relativi calcoli, la superficie commerciale è risultata di mq. 17,10, che, moltiplicata per il valore unitario innanzi determinato in € 800,00 al mq., dà un valore





dell'immobile pari ad € (800,00 x 17,10) = € 13.680,00 (Euro tredicimilaseicentottanta/00).

Il 13,48% di proprietà dell'esecutato, quindi, ha un valore di € (13.680,00 x 13,48 : 100) = € 1.844,06. Detraendo, come per i lotti precedenti, sia il 15% che il 10%, il valore finale del lotto, da porre quale prezzo base per la vendita è pari ad € (1.844,06 - 276,61 - 184,41) = € 1.383,04 che si arrotondano ad € 1.400,00 (Euro millequattrocento/00).

**LOTTO N° 5** - E' costituito dal 13,48% dell'appartamento di piano ammezzato dello stabile sito in Bari alla Via Vallona, civico 20, di due vani e w.c., avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di piano ammezzato.

Varcata la soglia della porta d'ingresso, si accede ad un vano, destinato a cucina-pranzo, illuminato da una finestra affacciatesi nel retrostante cortile ed intercomunicante sia con un piccolo w.c. (arieggiato da un finestrino prospiciente nel cortile) che con il retrostante vano, destinato a camera da letto ed arieggiato da una finestra affacciatesi nel vano scala.

Le rifiniture si posso così riassumere: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti del w.c. e della zona cottura del vano cucina-pranzo, rivestite con piastrelle di ceramica; pavimentazione in grés; infissi di porte e finestre in legno (ad eccezione della porta del w.c. che è in pvc).

Sulla scorta dei rilievi effettuati, il sottoscritto ha redatto una pianta di detto appartamento avente una superficie utile di mq. 27,59 ed altezza interna di m. 2,50, pianta allegata alla presente sotto la lettera "Z".



Ha, anche predisposto una documentazione fotografica, composta da n. 6 rilievi ed allegata alla presente sotto la lettera "X". La foto n. 1 evidenzia il portone di accesso al civico 20 di Via Vallona; la foto n. 2 l'interno del vano scala con la scalinata di accesso al piano ammezzato e, sulla sinistra, la porta d'ingresso all'appartamento in esame; la foto n. 3 l'interno del vano cucina-pranzo (si nota, sulla sinistra, la porta di comunicazione con il w.c. e, sulla destra, la porta d'ingresso del pianerottolo scala); la foto n. 4 l'ampia finestra affacciatesi nel retrostante cortile; la foto n. 5 l'interno del w.c.; la foto n. 6 l'interno della camera da letto.

L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con il vano scala; a sud-ovest con l'androne.

Nel N.C.E.U., come si evince dalla visura storica allegata alla presente sotto la lettera "Y", è riportato al foglio 58 con la particella 413 sub 14, Via Vallona n. 20, piano 1°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, rendita € 303,42.

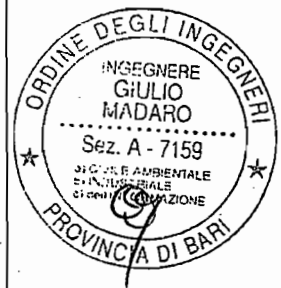
### **2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per i lotti precedenti è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

### **2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

L'appartamento risulta regolarmente accatastato, come risulta dalla planimetria di accatastamento allegata alla presente sotto la lettera "W". Da un raffronto tra detta planimetria e la pianta redatta dal sottoscritto sulla scorta dei rilievi eseguiti (All. "Z"), non è emersa alcuna differenza di rilievo.

### **3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**



E' composto del 13,48% dell'appartamento sito in Bari al piano ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di piano ammezzato salendo le scale, composto da due vani con w.c. .

Confina a nord-ovest con cortile interno (lotto N° 1); a sud-est con l'appartamento costituente il precedente lotto N° 3; a sud-ovest con il vano scala condominale.

Nel N.C.E.U., al foglio 58, particella 413 sub 14, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, rendita € 303,42.

All'atto dell'ispezione, l'appartamento era occupato dalla sig.ra [REDACTED] in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 11/10/2016, registrato a Bari l'13.10.2016 al n. 19241 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "K", per un canone mensile di € 300,00 ridotto ad € 265,00, a detta dell'Amministratrice, su deliberato dei comproprietari.

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

#### **4. Valutazione del lotto.**

Come per il sottostante appartamento, costituente il precedente lotto N°2, il sottoscritto ritiene di poter assegnare, tenuto conto dell'assenza di ambienti prospicienti la strada e dell'altezza interna pari a m. 2,45, un valore unitario di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale, che nel caso in esame è di mq. 36,00, superficie ottenuta incrementando la superficie utile delle murature perimetrali (nella misura del 50% quelle comuni).





Moltiplicando detta superficie per il valore unitario innanzi riportato, si ottiene il valore dell'appartamento, che ascende ad € (1500,00 x 36) = € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00).

Il valore della quota dell'esecutato, pertanto, è pari ad € (54.000,00 x 13,48 : 100) = € 7.279,20.

Detraendo, da quest'ultimo valore le percentuali del 15% e del 10%, per le stesse motivazioni dei lotti precedenti, si ottiene il valore da porre quale prezzo base per la vendita del lotto, ossia :

€ (7.279,20 - 1.091,88 - 727,92) = € 5.460,08 che si arrotondano ad € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00).

**LOTTO N° 6** - Si compone del 13,48% dell'appartamento di piano ammezzato dello stabile sito in Bari alla Via Vallona, civico 20, di due vani e w.c., avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di piano ammezzato.

Varcata la soglia della porta caposcala, si accede ad un vano, destinato a cucina-pranzo (illuminato da ampia finestra affacciantesi nel retrostante cortile), da cui si può accedere sia al w.c. che alla retrostante camera da letto, arieggiata da una finestra affacciantesi nel vano scala.

Le rifiniture si possono così sintetizzare: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti del w.c. e della zona cottura del vano cucina-pranzo, che sono rivestite con piastrelle di ceramica; pavimentazione interna in marmette, ad eccezione del w.c. pavimentato con piastrelle di grés; infissi di porte e finestre in legno.

Il sottoscritto ha redatto, a seguito dei rilievi plano-altimetrici effettuati in sede d'ispezione, una pianta dell'appartamento innanzi descritto, avente una





superficie utile di mq. 28,10 ed altezza interna di m. 2,55, pianta che viene allegata alla presente sotto la lettera "A1".

Ha anche predisposto una documentazione fotografica, composta da n. 6 rilievi ed allegata alla presente sotto la lettera "B1". La foto n. 1 raffigura il portone di accesso al corpo di fabbrica su Via Vallona; la foto n. 2 la porta di accesso all'appartamento in esame dal pianerottolo scala di piano ammezzato; la foto n. 3 la parte iniziale vano cucina-pranzo in corrispondenza dell'accesso al w.c.; la foto n. 4 l'interno del w.c.; la foto n. 5 la parte finale del vano cucina-pranzo in corrispondenza con il vano letto; la foto n. 6 l'interno del vano letto.

L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno costituente il lotto N°1; a sud-ovest con il primo vano dell'appartamento al civico 22 di Via Vallona (lotto N°3); a sud-est con il vano scala.

Nel N.C.E.U., è allibrato al foglio 98 con la particella 413 sub. 15, Via Vallona n.20, piano 1°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 35, rendita € 303,42, come si evince dalla visura catastale, allegata alla presente sotto la lettera "C1".

#### **2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per i lotti precedenti è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

#### **2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

Il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate di Bari la planimetria di accatastamento dell'appartamento in esame allegata alla presente sotto la lettera "D1". Da un raffronto tra detta planimetria e la



situazione dei luoghi, raffigurata sulla pianta allegata sotto la lettera "A1", non emerge alcuna difformità.

**3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

E' composto del 13,48% dell'appartamento sito in Bari al piano ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di piano ammezzato salendo le scale, composto da due vani con w.c. .

Confina a nord-ovest con cortile interno; a sud-est con l'appartamento consistente il precedente lotto N° 3; a sud-ovest con il vano scala condominiale.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 15, Via Vallona n. 20, piano 1°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 35, rendita € 303,42.

All'atto dell'ispezione, l'appartamento era occupato dalla sig.ra [redacted] in virtù di contratto di locazione del 06.04.2012, registrato a Bari il 16.04.2012 al n. 9959 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "E1", per un canone mensile di € 300,00

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

**4. Valutazione del lotto.**

L'appartamento in esame ha le stesse caratteristiche di quello stimato con il precedente lotto N°5, per cui gli si può attribuire un valore unitario di € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale.

Atteso che la superficie lorda dell'appartamento in esame, ottenuta aggiungendo alla superficie utile quella delle murature perimetrali (in ragione



del 50% quelle comuni), è di mq. 36,60, il valore dell'appartamento ascende ad € (1.500,00 per 36,60) = € 54.900,00 (Euro cinquantaquattromilanoventotto/00).

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato, pertanto, è di € (54.900,00 x 13,48 : 100) = € 7.400,52.

Detraendo da detto importo, come per i lotti precedenti, le percentuali del 15% e del 10%, si ottiene il valore del lotto da porre quale prezzo base sul bando di vendita, ossia:

€ (7.400,52 - 1.110,08 - 740,05) = € 5.550,39 che si arrotondano ad € 5.550,00 (Euro cinquemilacinquecentocinquanta/00).

**LOTTO N° 7** – Si compone dal 13,48% dell'appartamento di primo piano in Bari alla Via Vallona, n. 20, di tre vani ed accessori, (cucina, bagno, ingresso e ripostiglio) oltre un balcone sporgente sulla Via Vallona, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di primo piano.

Varcata la soglia della porta d'ingresso, si accede ad un vano ingresso di m. 1,26 x 1,73 utili, che presenta due porte di comunicazione: una sulla destra (rispetto a chi entra nell'ingresso) di accesso ad una camera da letto dalle dimensioni utili di m. 3,15 x 4,75 intercomunicante con il bagno; l'altra di accesso al vano pranzo, aperto verso il vano cucina e comunicante sia con il ripostiglio che con altra camera da letto, quest'ultima illuminata da una porta-finestra di comunicazione con il citato balcone. Il vano pranzo ed il ripostiglio sono arieggiati da finestre prospicienti un cavedio condominiale, mentre la prima camera da letto è arieggiata dal cortile interno tramite una finestra alta, realizzata al di sopra della copertura dell'antistante bagno, che è illuminato ed arieggiato dal detto cortile. Inoltre, nel vano cucina e nell'ingresso, all'altezza





di m. 2,20, è stata realizzata una copertura per ricavare nella zona sovrastante un soppalco con altezza utile di m. 1,40. Le rifiniture si possono così sintetizzare: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle di ceramica; la pavimentazione interna è in marmette nella camera da letto interna e in grés negli altri ambienti; gli infissi di finestre e porte-finestre sono in legno.

Sulla scorta dei rilievi effettuati durante l'ispezione, il sottoscritto ha redatto una pianta degli ambienti innanzi descritti, che è allegata alla presente sotto la lettera "F1". La superficie utile complessiva è di mq. 54,52, dei quali mq. 49,12 dei tre vani ed accessori, con altezza interna di m. 3,85, e mq. 5,40 del soppalco, oltre il balcone di mq. 2,28.

Ha, altresì, predisposto una documentazione fotografica, allegata alla presente sotto la lettera "G1" e composta da n. 12 rilievi. La foto n. 1 evidenzia sia il portone al civico 20 di accesso all'androne dello stabile e sia il sovrastante balcone dell'appartamento in esame; la foto n. 2 il pianerottolo di arrivo di primo piano e, sulla destra, la porta di accesso all'appartamento e la finestra del vano pranzo, con di fronte il finestrino del ripostiglio; la foto n. 3 la porta di accesso all'appartamento con il retrostante piccolo ingresso; la foto n. 4 l'ingresso con in alto la comunicazione con l'adiacente camera da letto; la foto n. 5 l'interno della camera da letto; la foto n. 6 l'accesso dalla camera da letto al bagno; le foto n. 7 e n. 8 l'interno del bagno; la foto n. 9 l'interno del vano pranzo; la foto n. 10 il vano pranzo e l'adiacente cucina; la foto n. 11 l'interno del ripostiglio; la foto n. 12 l'interno della camera da letto prospiciente la Via Vallona.





L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con il vano scala condominiale e con altro appartamento allo stesso piano (lotto N° 8); a sud-ovest con Via Vallona.

Nel N.C.E.U., come risulta dalla visura storica catastale, allegata alla presente sotto la lettera "H1", al foglio 98, particella 413 sub 16, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 4,5, superficie catastale mq. 97, rendita € 546,15.

**2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per i lotti precedenti, è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

**2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

L'appartamento è accatastato nella sua reale consistenza, come risulta dalla planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera "I1", coincidente con la pianta redatta dal sottoscritto (All. "F1").

**3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

E' composto del 13,48% dell'appartamento sito in Bari al primo piano sull'ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo dal vano scala, composto da tre vani ed accessori (ingresso, cucina, bagno e ripostiglio), oltre al soppalco e ad un balcone sporgente su Via Vallona.

L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con il vano scala condominiale e con altro appartamento allo stesso piano (lotto N° 8); a sud-ovest con Via Vallona.



Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 16, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 4,5, superficie catastale mq. 97, rendita € 546,15.

All'atto dell'ispezione era occupato dalla famiglia della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] forza di contratto di locazione del 18.10.2016, registrato a Bari il 25/10/2016 al n. 20399 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "L1", per un canone mensile di € 400,00.

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

#### **4. Valutazione del lotto.**

Tenuto conto della presenza di un vano con balcone alla strada, all'appartamento in esame si può assegnare un valore unitario di € 2.000,00 (Euro duemila/00) al metro quadrato di superficie commerciale.

Per ricavare la superficie lorda dell'appartamento, il sottoscritto ha proceduto ad incrementare la superficie utile della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature perimetrali (ad eccezione dei muri comuni che vengono considerati al 50%). Effettuati i relativi calcoli, è risultato :

- Superficie lorda dell'appartamento: mq. 61,27;
- Superficie soppalco: mq. 5,40;
- Superficie balcone: mq. 2,28.

Per trasformare la superficie effettiva in superficie convenzionale, al fine di stabilire un valore proporzionale omogeneo con quella della superficie principale, il sottoscritto ha applicato i seguenti coefficienti di differenziazione:

- 1,00 per l'appartamento;



- 0,40 per il sopralco;

- 0,30 per il balcone.

La superficie commerciale, applicando i suddetti coefficienti alle superfici innanzi elencate è pari a :

- mq.  $(61,27 \times 1,00 + 5,40 \times 0,40 + 2,28 \times 0,30) = \text{mq. } (61,27 + 2,16 + 0,68) =$   
 $= \text{mq } 64,11.$

Moltiplicando la superficie commerciale, innanzi determinata in mq. 64,11, per il valore unitario di € 2.000,00 al metro quadrato prima indicato, si ottiene il valore commerciale dell'appartamento in esame, che è pari ad €  $(2000,00 \times 64,11) = \text{€ } 128.220,00$  (Euro centoventottomiladuecentoventi/00).

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato, pertanto, ammonta ad €  $(128.220,00 \times 13,48 : 100) = \text{€ } 17.284,06.$

Detraendo il 15% ed il 10%, come per i precedenti lotti, si ottiene il valore da porre quale prezzo base di vendita per il lotto in esame, che ammonta ad €  $(17.284,06 - 2.592,61 - 1.728,41) = \text{€ } 12.963,04$  che si arrotondano ad **€ 13.000,00** (Euro tredicimila/00).

**LOTTO N° 8** – E' costituito dal 13,48% dell'appartamento in Bari al primo piano di Via Vallona civico 20, di tre vani ed accessori (cucina, bagno, e ingresso) ed un balcone alla strada, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra sul pianerottolo di primo piano.

Varcata la soglia della porta caposcala, si accede ad un vano ingresso, che presenta porte di comunicazione sia a destra che a sinistra. Dalla porta ubicata sulla parete di sinistra si accede ad un vano, dalle dimensioni utili di m.  $3,10 \times 4,40$ , destinato a sala pranzo, comunicante sia con il bagno, arieggiato da una finestra affacciatesi nel cavedio condominiale, che con la cucina,



illuminata da una finestra affacciatesi nel retrostante cortile. Dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi entra nel vano ingresso si accede alla camera da letto, illuminata da una porta-finestra di comunicazione con un balcone sporgente su Via Vallona. Nel vano ingresso, all'altezza di m. 2,30 dal piano pavimento, è stata realizzata una soletta di copertura per realizzare superiormente un soppalco, avente altezza utile di m. 1,40.

Le rifiniture si possono così sintetizzare: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle di ceramica; la pavimentazione interna è in marmette nella camera da letto interna e in grés negli altri ambienti; gli infissi di finestre e porte-finestre sono in legno.

Il sottoscritto ha redatto una pianta dell'appartamento innanzi descritta, allegata sotto la lettera "M1", avente una superficie utile di mq. 59,55 (di cui mq. 5,21 relativi al soppalco) ed altezza interna di m. 3,80, oltre i mq. 2,28 del balcone sporgente su Via Vallona.

Ha, anche elaborato una documentazione fotografica, allegata alla presente sotto la lettera "N1" e composta da n. 12 rilievi. La foto n. 1 evidenzia il portone d'accesso all'androne su Via Vallona; la foto n. 2 il balcone della camera da letto (sulla destra, ossia sul civico 22); la foto n. 3 la porta caposcala di accesso all'appartamento (si nota, sulla destra, la finestra del vano soggiorno); la foto n. 4 la stessa porta aperta verso il vano ingresso dell'appartamento; le foto n. 5 e n. 6 l'interno del vano pranzo; la foto n. 7 il vano cucina; le foto n. 8 e n. 9 il vano bagno (su quest'ultima si nota il finestrino verso il vano scala); la foto n. 10 il vano soggiorno con la porta di





comunicazione con il vano ingresso; le foto n. 11 e n. 12 due zone della camera da letto.

L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con Via Vallona; ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano (lotto N°7).

Nel N.C.E.U., come si evince dalla visura storica, allegata alla presente sotto la lettera "O1", al foglio 98, particella 413 sub 17, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, rendita € 546,15.

**2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per i lotti precedenti, è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

**2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

L'appartamento è accatastato nella sua reale consistenza, come risulta dalla planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera "P1", che coincide con la pianta redatta dal sottoscritto (All. "M1") sulla scorta dei rilievi eseguiti durante l'ispezione.

**3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

E' composto del 13,48% dell'appartamento sito in Bari al primo piano sull'ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo del vano scala, composto da tre vani ed accessori (ingresso, cucina, e bagno), oltre un soppalco ed un balconè sporgente su Via Vallona.



L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con Via Vallona; ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano (lotto N°7).

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 433 sub 17, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, rendita € 546,15.

All'atto dell'ispezione era occupato dalla famiglia del sig. ██████████ ██████████ in forza di contratto di locazione del 10.04.1998, registrato a Bari il 20/04/1998 al n. 15091 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "Q1", per un canone mensile iniziale di € 347.000,00 aggiornato ad € 225,00.

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

#### **4. Valutazione del lotto.**

Per gli stessi motivi del lotto precedente, anche a questo appartamento si può assegnare un valore unitario di € 2.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Dall'incremento della superficie utile con le murature, è risultato:

- Superficie lorda dell'appartamento: mq. 68,24;
- Superficie soppalco: mq. 5,21;
- Superficie balcone: mq. 2,28.

Applicando gli stessi coefficienti di differenziazione del lotto precedente, ossia 1,00 per l'appartamento, 0,40 per il soppalco e 0,30 per il balcone, la superficie commerciale è pari a : mq.  $(68,24 \times 1,00 + 5,21 \times 0,40 + 2,28 \times 0,30) = \text{mq. } (68,24 \times 2,08 \times 0,68) = \text{mq. } 71,00.$



Moltiplicando la superficie commerciale, determinata in mq. 71, per il valore unitario di € 2.000,00 al metro quadrato, si ottiene il valore commerciale dell'appartamento in esame, che ascende ad € (2.000,00 x 71) = € 142.000,00 (Euro centovantaduemila/00).

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato, ossia del 13,48%, è pari ad € (142.000,00 x 13,48 : 100) = € 19.141,60.

Detraendo, come per i lotti precedenti, le percentuali del 15% e del 10%, si ottiene il valore da porre quale prezzo base di vendita per questo lotto, che è di € (19.141,60 - 2.871,24 - 1.914,16) = € 14.356,20 che si arrotondano ad € 14.350,00 (Euro quattordicimilatrecentocinquanta/00).

**LOTTO N° 9** - E' formato dal 13,48% dell'appartamento in Bari al secondo piano di Via Vallona civico 20, di un vano ed accessori (cucina e bagno), con antistante terrazzo affacciatesi sulla strada, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di secondo piano.

Dalla porta caposcala, si accede sul terrazzo e, subito a destra, vi è la porta di accesso al monovano, dalle superficie utile di mq. 14,64, illuminato da una finestra affacciatesi nel cortile interno. Da detto vano si accede al vano cucina, dalle dimensioni utili di m. 1,71 x 2,47, comunicante con un piccolo bagno.

Le rifiniture si possono così sintetizzare: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti della cucina rivestite con piastrelle di ceramica e delle pareti del bagno costituite da pannelli coibentati in alluminio; pavimentazione interna con marmette, ad eccezione del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica; infissi di porte e finestre in legno; pavimento del terrazzo rivestito con guaina bituminosa.



Il sottoscritto ha predisposto una pianta dell'appartamento innanzi descritta, allegata sotto la lettera "R1". La superficie utile è di mq. 19,97 ed altezza interna di m. 3,25, oltre i mq. 42,28 utili del terrazzo.

Ha predisposto anche una documentazione fotografica, composta da n. 10 rilievi ed allegata alla presente sotto la lettera "S1". La foto n. 1 evidenzia il portone d'accesso allo stabile con il muretto di secondo piano del terrazzo dell'appartamento in esame; la foto n. 3 il pianerottolo scala di secondo piano con la porta di accesso al terrazzo (sulla destra in alto); le foto n. 4, n. 5 e n. 6 tre diverse zone del monovano; la foto n. 7 l'interno del vano cucina; la foto n. 8 l'interno del w.c.; la foto n. 9 una zona del terrazzo (si notano la finestra del vano cucina ed il finestrino del w.c.); la foto n. 10 una zona del terrazzo affacciantesi su Via Vallona.

L'immobile in esame confina a nord-ovest con il cortile interno (lotto N°1); ad est con il vano scala condominale e con il cavedio; a sud con la Via Vallona.

Nel N.C.E.U., come si evince dalla visura storica, allegata alla presente sotto la lettera "T1", è individuato al foglio 98, particella 413 sub 18, Via Vallona n. 20, piano 3°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, (esclusa area scoperta mq. 25), rendita € 303,42.

#### **2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per i lotti precedenti, è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

#### **2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**





Risulta accatastato nella sua reale consistenza, come si evince dalla planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera "U1", che, raffrontata con la pianta redatta dal sottoscritto sulla scorta dei rilievi eseguiti (All. "R1"), non presenta differenze di rilievo.

**3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

E' costituito dal 13,48% dell'appartamento sito in Bari al secondo piano di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di secondo piano, composto da un monovano, cucina, w.c. ed ampio terrazzo affacciatesi su Via Vallona.

Confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con Via Vallona; ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano (lotto N°7).

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 433 sub 17, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, rendita € 546,15.

All'atto dell'ispezione era occupato dalla famiglia sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di contratto di locazione del 06.07.2011, registrato a Bari il 20/07/2011 al n. 16854 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "V1", per un canone mensile di € 275,00.

La formalità, della quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita, è la seguente:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

**4. Valutazione del lotto.**

All'appartamento in esame il sottoscritto ritiene possa assegnarsi un valore unitario di € 1.800,00 al metro quadrato di superficie commerciale.



Aggiungendo alla superficie utile dell'appartamento quella delle tramezzature e delle murature perimetrali (ad eccezione dei muri comuni, considerati al 50%) si ottiene:

- Superficie lorda dell'appartamento: mq. 24,30;
- Superficie del terrazzo: mq. 42,28.

Per trasformare la superficie effettiva in superficie convenzionale, il sottoscritto ha applicato i seguenti parametri di differenziazione:

- 1,00 per l'appartamento;
- 0,20 per il terrazzo.

Applicando detti parametri alle relative superfici, la superficie commerciale dell'immobile è pari a :

$$\text{mq. } (24,30 \times 1,00 + 42,28 \times 0,20) = \text{mq. } (24,30 + 8,46) = \text{mq. } 32,76.$$

Moltiplicando la superficie commerciale, innanzi determinata in mq. 32,76 per il valore unitario di € 1.800,00 al metro quadrato, prima indicato, si ottiene il valore commerciale dell'appartamento, che è pari ad €  $(1.800,00 \times 32,76) = \text{€ } 58.968,00$  (Euro cinquantottomilanovecentosessantotto/00).

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato è pari ad €  $(58.968,00 \times 13,48 : 100) = \text{€ } 7.948,89$ .

Detraendo sia il 15% che il 10%, come per i precedenti lotti, si ottiene il valore da porre quale prezzo base di vendita del lotto in esame, che è pari ad €  $(7.948,89 - 1.192,33 - 794,89) = \text{€ } 5.961,67$  che si arrotondano ad € **6.000,00** (Euro seimila/00).

**LOTTO N° 10** – Consta del 13,48% dell'appartamento in Bari al secondo piano di Via Vallona civico 20, di un vano ed accessori (cucina e bagno), con



antistante terrazzo, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di secondo piano.

Dalla porta caposcala, si accede ad un monovano, illuminato da una porta-finestra di comunicazione con l'antistante terrazzo e comunicante con il vano cucina, illuminato da una finestra affacciatesi nel retrostante cortile e comunicante con un piccolo w.c. .

Per quanto concerne le rifiniture, le pareti interne ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti del w.c. e della cucina (fino all'altezza di m. 2,00) rivestite con piastrelle di ceramica; pavimentazione in marmette; porta d'ingresso e porta di comunicazione con la cucina in legno; porta del w.c. in pvc; porta-finestra di comunicazione con il terrazzo in alluminio e vetri; pavimento del terrazzo rivestito con guaina bituminosa.

Il sottoscritto ha elaborato una pianta dell'appartamento innanzi descritto, avente una superficie utile di mq. 18,74, oltre i mq. 10,00 del terrazzo, ed altezza interna di m. 3,00, pianta che allega alla presente sotto la lettera "Z1".

Allega, altresì, sotto la lettera "X1", una documentazione fotografica, composta da n. 10 rilievi. La foto n. 1 evidenzia il portone d'accesso all'androne dello stabile; la foto n. 2 il pianerottolo scala di secondo piano (si nota, sulla sinistra, la porta aperta di accesso all'appartamento); la foto n. 3 l'interno del monovano (si nota sulla sinistra la porta di accesso del pianerottolo scala); la foto n. 4 altra zona del monovano con la porta di comunicazione con il vano cucina; le foto n. 5 e n. 6 l'interno del vano cucina



(su quest'ultima si nota la finestra affacciatesi nel cortile); la foto n. 7 l'interno del w.c.; la foto n. 8 la porta-finestra d'accesso al terrazzo.

L'immobile confina a nord-ovest con il cortile interno (lotto N°1); a sud-ovest con il terrazzo del precedente lotto N° 9; ad ovest con il vano scala condominiale.

Nel N.C.E.U., come risulta dalla visura storica, allegata alla presente sotto la lettera "Y1", è riportato al foglio 98, particella 413 sub 19, Via Vallona n. 20, piano 3°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 29, (esclusa area scoperta mq. 25), rendita € 303,42.

**2b.) Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.**

La costruzione, come evidenziato per i lotti precedenti, è stata certamente realizzata prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

**2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

E' accatastato nella sua reale consistenza, come risulta dalla planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera "W1", che, raffrontata con la pianta redatta dal sottoscritto (All. "Z1"), non presenta differenze di rilievo.

**3a.) Individuazione del bene costituente il lotto.**

E' formato dal 13,48% dell'appartamento sito in Bari al secondo piano di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di secondo piano, composto da un monovano, cucina, w.c. e terrazzo.





Confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con Via Vallona; ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano (lotto N°7).

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 433 sub 17, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, rendita € 546,15.

All'atto dell'ispezione era occupato dalla famiglia della sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 01.06.2011, registrato a Bari il 03/06/2011 al n. 12826, con un canone mensile di € 250,00, contratto allegato in copia alla presente sotto la lettera "K1".

#### 4. Valutazione del lotto.

Anche a questo appartamento, come il precedente (lotto N° 9), si può assegnare un valore unitario di € 1.800,00 al metro quadrato di superficie commerciale, che ascende a mq. 26,30, ottenuti sommando i mq. 24,30 di superficie lorda del monovano con cucina e w.c. ai mq. 2,00 del 20% del terrazzo.

Moltiplicando la superficie commerciale, di mq. 26,30 con il valore unitario di € 1.800,00 al metro quadrato, si ottiene il valore commerciale dell'appartamento, che ascende ad €  $(1.800,00 \times 26,30) = € 47.340,00$  (Euro quarantasettemilatrecentoquaranta/00).

La quota dell'esecutato, pari al 13,48%, ha, pertanto, un valore di €  $(47.340,00 \times 13,48 : 100) = € 6.381,43$ .

Detraendo, come per i lotti precedenti, sia il 15% che il 10%, si ottiene il valore da indicare quale prezzo base sul bando di vendita, ossia:



€ (6.381,43 - 957,21 - 638,14) = € 4.786,08 che si arrotondano ad € 4.800,00

(Euro quattromilaottocento/00).

**B) APPARTAMENTO IN BARI A VIA CANCELLO ROTTO N° 5.**

**1) Controllo della corrispondenza tra beni pignorati e titolarità in capo al debitore.**

L'appartamento in esame era di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted] in quanto era pervenuto alla sig.ra [redacted], in regime di comunione legale con il marito sig. [redacted] dalla Cooperativa Edilizia Sole Nascente con atto di assegnazione a rogito del Not. Vito Padolecchia del 03.05.1984, registrato a Bari il 14.05.1984 al n. 10869 e trascritto a Bari il 18.05.1984 al n. 16947.

In data 29.06.1988 decedeva il sig. [redacted] e la quota di sua proprietà (ossia 1/2 indiviso) veniva trasferita, per legge, alla moglie [redacted] nella misura di 2/3, alla madre [redacted] nella misura di 1/4 ed ai quattro germani [redacted] la residua quota. Pertanto, la sig.ra [redacted] diveniva proprietaria di 80/96 dell'intero (ottenuti sommando 48/96, ossia la metà già di sua proprietà, con i 32/96 pari ai 2/3 della metà del marito); la sig.ra [redacted] diveniva proprietaria dei 12/96 dell'intero (pari ad 1/4 della metà che era di 48/96) ed i germani [redacted] [redacted] divenivano proprietari di 1/96 ciascuno (ottenuto dividendo per 4 i residui 4/96).

In data [redacted] decedeva la sig.ra [redacted] come da denuncia di successione in atti, registrata a Bari il 04.06.1993 al n. 25 vol. 1230 e trascritta a Bari il 03.06.1996 al n. 16067, e la quota di sua proprietà pari ai 12/96 dell'intero veniva trasferita ai quattro figli [redacted]



██████████ ragione di 3/96 ciascuno; pertanto questi ultimi divenivano proprietari dei 4/96 ciascuno, pari ad 1/24 dell'intero appartamento (sommando i 3/96 ricevuti per successione materna ad 1/96 della successione del fratello

██████████

Dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto (All. "B"), a carico dell'immobile in esame risulta la seguente formalità:

- Trascrizione n. 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco, per pignoramento di 1/24 dell'appartamento in esame.

**2a.) Descrizione analitica dell'immobile.**

Trattasi di 1/24 indiviso dell'appartamento sito in Bari al sesto piano della palazzina avente accesso dal civico 5 di Via Canello Rotto, avente accesso dalla porta caposcala ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo salendo le scale o sulla parete a destra rispetto a chi esce dall'ascensore; consta di un salone, due camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo, ingresso, corridoio di disimpegno e tre piccoli ripostigli, oltre due verande (una a prospetto e l'altra all'interno).

La palazzina, al cui interno è ubicato l'appartamento in esame, è stato edificato con struttura portante in conglomerato cementizio armato (pilastri e travi in cemento armato e copertura dei sei piani fuori terra con solai a struttura latero-cementizia armata) con murature di tompano e tramezzi divisionali dei vari ambienti. Le rifiniture si possono così sintetizzare: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti del bagno rivestite (fino all'altezza di m. 2,20) con piastrelle di ceramica; pavimentazione in grés porcellanato con battiscopa della stessa tipologia; porte interne in legno; infissi



di finestre e porte-finestre in anticorodal con doppio vetro con tapparelle in pvc; impianto di riscaldamento dotato di caldaia, cronotermostato, condizionatore d'aria e radiatori in ghisa.

Sulla scorta dei rilievi effettuati in sede d'ispezione, il sottoscritto ha redatto una pianta dell'appartamento innanzi descritto, avente una superficie utile complessiva di mq. 111,70, oltre i mq. 32,20 delle due verande, ed altezza interna di m. 2,90, pianta allegata alla presente sotto la lettera "A2".

Ha, altresì, predisposto una documentazione fotografica, allegata alla presente sotto la lettera "B2" e composta da n. 22 rilievi. La foto n. 1 evidenzia il prospetto della palazzina; la foto n. 2 il portone di accesso all'androne scala; la foto n. 3 la porta di accesso all'appartamento vista dall'interno; la foto n. 4 il vano ingresso (sulla sinistra la porta di comunicazione con il salotto e di fronte quella di comunicazione con il corridoio); le foto n. 5 e n. 6 l'interno del vano soggiorno; le foto n. 7 e n. 8 l'interno del salotto; le foto n. 9 e n. 10 la veranda adiacente la cucina; le foto n. 15 e n. 16 l'interno del bagno; la foto n. 19 l'ultimo tratto del corridoio con l'adiacente ripostiglio; la foto n. 20 l'interno della camera da letto ad ovest; le foto n. 21 e n. 22 la veranda di prospetto.

Confina a nord con vano scala ed ascensore condominiale e con altro appartamento allo stesso piano; ad est con cortile interno; a sud con la palazzina della Cooperativa Edilizia San Pasquale; ad ovest con area scoperta antistante il corpo di fabbrica.

Nel N.C.E.U., come si evince dalla visura storica e dallo stralcio della mappa catastale, allegati alla presente sotto la lettera "C2", è allibrato al foglio 48 con la particella 22 sub. 11, zona censuaria 2ª, categoria A/2, classe 4ª, vani





6,5, superficie catastale mq. 138 (escluso aree scoperte mq. 129), rendita € 1.040,66.

**2c.) Identificazione catastale dell'immobile.**

Nel N.C.E.U., l'appartamento pignorato è regolarmente accatastato; da un raffronto tra la planimetria di accatastamento, allegata alla presente sotto la lettera "D2", e lo stato dei luoghi, riportato sulla pianta redatta dal sottoscritto (All. A2"), non sono emerse differenze di rilievo.

**3a.) Individuazione del bene componente il lotto.**

Il lotto è costituito da un ventiquattresimo indiviso dell'appartamento sito in Bari al sesto piano di Via Canello Rotto civico 5, avente accesso dalla porta caposcala ubicata sulla parete a destra rispetto a chi esce dall'ascensore, composto da un salone, due camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo, ingresso, corridoio di disimpegno e tre ripostigli, oltre due verande (una a prospetto e l'altra all'interno).

Confina a nord con vani scala ed ascensore condominiali e con altro appartamento allo stesso piano; ad est con cortile interno; a sud con la palazzina della Cooperativa Edilizia San Pasquale; ad ovest con area scoperta antistante il corpo di fabbrica.

Nel N.C.E.U., al foglio 48, particella 22 sub. 11, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, vani 6,5, superficie catastale mq. 138 (escluso aree scoperte mq. 129), rendita € 1.040,66.

All'atto dell'ispezione l'appartamento era occupato dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria degli 80/96 dell'intero.

La formalità dalla quale dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita è la seguente :



- Trascrizione 37804 del 19.09.2017 a favore di Scavo Francesco.

#### **4. Valutazione del lotto.**

Il sottoscritto ha espletato le dovute indagini per acquisire elementi utili per determinare il valore dell'immobile in esame; da un raffronto tra gli elementi acquisiti ed i prezzi unitari della banca dati della quotazione immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il rione nel quale ricade tale appartamento, ha ricavato un valore a metro quadrato di superficie lorda, compreso tra € 1.800,00 ed € 2.500,00.

Tenuto conto del tipo di rifiniture (che si riconosce medio- elevato), della vetustà e di ogni altro elemento utile per un completo giudizio di stima, il sottoscritto ha ritenuto di assegnare all'appartamento in esame un valore unitario di € 2.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare la superficie commerciale dell'appartamento in esame, il sottoscritto ha proceduto a determinare la superficie lorda dello stesso aggiungendo alla superficie utile quella delle murature (nella misura del 50% i muri comuni), con i seguenti risultati :

- superficie lorda degli ambienti interni: mq. 127,20;
- superficie lorda delle verande: mq. 34,90.

Adottando i coefficienti di differenziazione pari a 1,00 per gli ambienti interni e 0,35 per le verande, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile, che ascende a :

- mq.  $(127,20 \times 1,00 + 34,90 \times 0,35) = \text{mq. } (127,20 + 12,21) = \text{mq. } 139,41.$

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata in mq. 139,41, per il prezzo unitario indicato in € 2.200,00 al metro quadrato, il valore



dell'immobile è pari ad € (2.200,00 x 139,41) = € 306.702,00 (Euro trecentoseimilasettecentodieci/00).

Il valore della quota di proprietà del sig. [REDACTED], pari ad 1/24, pertanto, ammonta ad € (306.702,00 : 24) = € 12.779,25.

Detraendo, sia il 15% e del 10%, per le motivazioni adottate anche per i precedenti dieci lotti, il valore da porre quale prezzo a base d'asta per il lotto in esame è pari a : € (12.779,25 - 1.916,89 - 1.277,92) = € 9.584,44 che si arrotondano ad € 9.600,00 (Euro novemilaseicento/00).

Tanto il sottoscritto può rassegnare, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. G.E. Dott.ssa Raffaella Simone.

Allega alla presente:

- Sommara descrizione degli undici lotti;
- N. 4 verbali d'ispezione;
- All. "A" : Copia lettera raccomandata con avvisi di ricevimento;
- All. "B" : Ispezione ipotecaria;
- All. "C" : Pianta del lotto N° 1;
- All. "D" : Documentazione fotografica del lotto N° 1;
- All. "E" : Visura storica catastale e stralcio foglio di mappa del lotto N° 1;
- All. "F" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 1;
- All. "G" : Pianta del lotto N° 2;
- All. "H" : Documentazione fotografica del lotto N° 2;
- All. "I" : Visura storica catastale del lotto N° 2;
- All. "L" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 2;
- All. "M" : Copia contratto di locazione del lotto N° 2;



- All. "N" : Pianta del lotto N° 3;
- All. "O" : Documentazione fotografica del lotto N° 3;
- All. "P" : Visura storica catastale del lotto N° 3;
- All. "Q" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 3;
- All. "R" : Pianta del lotto N° 4;
- All. "S" : Documentazione fotografica del lotto N° 4;
- All. "T" : Visura storica catastale del lotto N° 4;
- All. "U" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 4;
- All. "V" : Copia contratto di locazione del lotto N° 4;
- All. "Z" : Pianta del lotto N° 5;
- All. "X" : Documentazione fotografica del lotto N° 5;
- All. "Y" : Visura storica catastale del lotto N° 5;
- All. "W" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 5;
- All. "K" : Copia contratto di locazione del lotto N° 5;
- All. "A1" : Pianta del lotto N° 6;
- All. "B1" : Documentazione fotografica del lotto N° 6;
- All. "C1" : Visura storica catastale del lotto N° 6;
- All. "D1" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 6;
- All. "E1" : Copia contratto di locazione del lotto N° 6;
- All. "F1" : Pianta del lotto N° 7;
- All. "G1" : Documentazione fotografica del lotto N° 7;
- All. "H1" : Visura storica catastale del lotto N° 7;
- All. "I1" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 7;
- All. "L1" : Copia contratto di locazione del lotto N° 7;
- All. "M1" : Pianta del lotto N° 8;





- All. "N1" : Documentazione fotografica del lotto N° 8;
- All. "O1" : Visura storica catastale del lotto N° 8;
- All. "P1" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 8;
- All. "Q1" : Copia contratto di locazione del lotto N° 8;
- All. "R1" : Pianta del lotto N° 9;
- All. "S1" : Documentazione fotografica del lotto N° 9;
- All. "T1" : Visura storica catastale del lotto N° 9;
- All. "U1" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 9;
- All. "V1" : Copia contratto di locazione del lotto N° 9;
- All. "Z1" : Pianta del lotto N° 10;
- All. "X1" : Documentazione fotografica del lotto N° 10;
- All. "Y1" : Visura storica catastale del lotto N° 10;
- All. "W1" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 10;
- All. "K1" : Copia contratto di locazione del lotto N° 10;
- All. "A2" : Pianta del lotto N° 11;
- All. "B2" : Documentazione fotografica del lotto N° 11;
- All. "C2" : Visura storica catastale del lotto N° 11;
- All. "D2" : Planimetria di accatastamento del lotto N° 11.

Monopoli, li 7 febbraio 2018

L'Esperto

(Ing. Giulio Madaro)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giulio Madaro".



rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne e composto da due vani con w.c. .

Confina a nord-est con il lotto N°1, a sud-est con il vano scala; a sud-ovest con l'androne.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub. 11, Via Vallona n. 20, piano terra, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, rendita € 303,42.

Prezzo base : € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).

**LOTTO N°3** - Il 13,48% indiviso dell'appartamento sito in Bari al piano terra di Via Vallona civico 22, composto da 2 vani con w.c. .

Confina a nord-est con il successivo lotto N° 4; a sud-est con Via Vallona; a nord-est con l'androne ed il vano scala del civico 20 di Via Vallona.

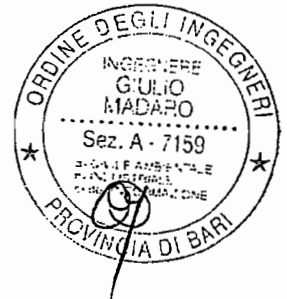
Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 12, Via Vallona n. 22, piano terra, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, vani 2,5, superficie catastale mq. 41, rendita € 303,42.

Prezzo base : € 6.200,00 (euro seimiladuecento/00).

**LOTTO N°4** - Il 13,48% del locale sito in Bari al piano terra di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne.

Confina a nord-ovest con cortile interno (lotto N°1); a sud-est con l'appartamento costituente il precedente lotto N° 3; a sud-ovest con il vano scala condominiale.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 13, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria C/2, classe 7<sup>a</sup>, mq. 13, superficie catastale mq. 17, rendita € 154,42.



Prezzo base : € 1.400,00 (euro millequattrocento/00).

**LOTTO N°5** - Il 13,48% dell'appartamento sito in Bari al piano ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di piano ammezzato salendo le scale, composto da due vani con w.c. .

Confina a nord-ovest con cortile interno (lotto N° 1); a sud-est con l'appartamento costituente il precedente lotto N° 3; a sud-ovest con il vano scala condominiale.

Nel N.C.E.U., al foglio 58, particella 413 sub 14, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, rendita € 303,42.

Prezzo base : € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).

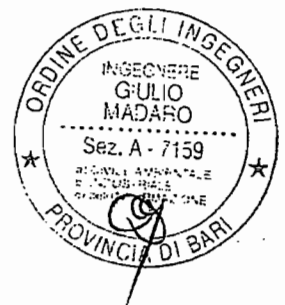
**LOTTO N°6** - Il 13,48% dell'appartamento sito in Bari al piano ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di piano ammezzato salendo le scale, composto da due vani con w.c. .

Confina a nord-ovest con cortile interno; a sud-est con l'appartamento costituente il precedente lotto N° 3; a sud-ovest con il vano scala condominiale.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 15, Via Vallona n. 20, piano 1°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 35, rendita € 303,42.

Prezzo base : € 5.550,00 (euro cinquemilacinquecentocinquanta/00).

**LOTTO N°7** - Il 13,48% dell'appartamento sito in Bari al primo piano sull'ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo del vano scala,





composto da tre vani ed accessori (ingresso, cucina, bagno e ripostiglio), oltre al soppalco e ad un balcone sporgente su Via Vallona.

L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con il vano scala condominiale e con altro appartamento allo stesso piano (lotto N° 8); a sud-ovest con Via Vallona.

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 413 sub 16, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 4,5, superficie catastale mq. 97, rendita € 546,15.

Prezzo base : € 13.000,00 (euro tredicimila/00).

**LOTTO N°8** - Il 13,48% dell'appartamento sito in Bari al primo piano sull'ammezzato di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo del vano scala, composto da tre vani ed accessori (ingresso, cucina, e bagno), oltre un soppalco ed un balcone sporgente su Via Vallona.

L'appartamento confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con Via Vallona; ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano (lotto N°7).

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 433 sub 17, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 4,5, superficie catastale mq. 72, rendita € 546,15.

Prezzo base : € 14.350,00 (euro quattordicimilatrecentocinquanta/00).

**LOTTO N°9** - Il 13,48% dell'appartamento sito in Bari al secondo piano di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di secondo piano, composto da un monovano, cucina, w.c. ed ampio terrazzo affacciantesi su Via Vallona.



Confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con Via Vallona; ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano (lotto N°7).

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 433 sub 18, Via Vallona n. 20, piano 3°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 36, rendita € 303,42.

Prezzo base : € 6.000,00 (euro seimila/00).

**LOTTO N°10** - Il 13,48% dell'appartamento sito in Bari al secondo piano di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a sinistra rispetto a chi giunge sul pianerottolo di secondo piano, composto da un monovano, cucina, w.c. e terrazzo.

Confina a nord-est con il cortile interno (lotto N°1); a sud-est con Via Vallona; ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano (lotto N°7).

Nel N.C.E.U., al foglio 98, particella 433 sub 17, Via Vallona n. 20, piano 3°, zona censuaria 2ª, categoria A/3, classe 3ª, vani 2,5, superficie catastale mq. 29, rendita € 303,42.

Prezzo base : € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00).

**LOTTO N°11** – Un ventiquattresimo indiviso dell'appartamento sito in Bari al sesto piano di Via Cannello Rotto civico 5, avente accesso dalla porta caposcala sulla parete a destra rispetto a chi esce dall'ascensore, composto da un salone, due camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo, ingresso, corridoio di disimpegno e tre ripostigli, oltre due verande (una a prospetto e l'altra all'interno).



Confina a nord con vano scala ed ascensore condominiali e con altro appartamento allo stesso piano; ad est con cortile interno; a sud con la palazzina della Cooperativa Edilizia San Pasquale; ad ovest con area scoperta antistante il corpo di fabbrica.

Nel N.C.E.U., al foglio 48 con la particella 22 sub. 11, zona censuaria 2<sup>a</sup>, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, vani 6,5, superficie catastale mq. 138, rendita € 1.040,66.

Prezzo base : € 9.600,00 (Euro novemilaseicento/00).

Monopoli, li 7 febbraio 2018

L'Esperto

(Ing. Giulio Madaro)



*Giulio Madaro*