

## TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Liuzzi Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 499/2018 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**  
Codice fiscale: 09339391006  
Viale Altiero Spinelli n.30  
ROMA

Contro

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 9/10 (Sez. Urb.: CE Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 2)

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 1/10 in regime di separazione dei beni (Sez. Urb.: CE Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 2)

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 1/1 (Sez. Urb.: CE Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 1)

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 499/2018 del R.G.E.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 15/11/2018, il sottoscritto Ing. Liuzzi Lorenzo, con studio in Via Domenico Cirillo, 106 - 70126 - Bari (BA), email lorenzo.liuzzi@libero.it, PEC lorenzo.liuzzi5482@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 84 652 338 80 16 015, Fax 080 55 84 652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Intero fabbricato nel Comune di Bari quartiere Ceglie del Campo alla via Umberto I angolo Traversa Umberto I - piano interrato, piano terra e piano I

Trattasi di un fabbricato, composto da

- Intero piano interrato suddiviso in quattro locali
- Intero piano terra composto di tre vani e accessori con retrostanti portico, cortile e deposito
- Intero piano primo composto da tre vani e accessori con retrostante terrazzo a livello

Il sopralluogo è stato effettuato in data 5 dicembre 2018.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi tecnici, fotografici e metrici sulla scorta delle planimetrie catastali dell'immobile.

In tale circostanza è stato redatto il verbale che si allega alla presente perizia.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Intero fabbricato nel Comune di Bari quartiere Ceglie del Campo alla via Umberto I angolo Traversa Umberto I - piano interrato, piano terra e piano I

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino all'atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale nè quello storico ma i relativi dati sono indicati nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati e per i diritti di seguito indicati:

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 9/10 (Sez. Urb.: CE Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 2)

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 1/10 in regime di separazione dei beni (Sez. Urb.: CE Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 2)

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 1/1 (Sez. Urb.: CE Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 1)

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina con:

- Traversa via Umberto I
- via Umberto I
- proprietà [REDACTED] o loro aventi causa e salvo altri.

CONSISTENZA

Il bene potrebbe essere divisibile.

Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	127,00 mq	1,00	127,00 mq	3,60 m	terra
Cortile	40,00 mq	0,10	4,00 mq		
Porticato e Zona deposito	55,00 mq	0,20	11,00 mq		
Piano interrato	130,00 mq	0,40	52,00 mq	varie	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>194,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>194,00 mq</b>		

Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione primo	122,00 mq	1,00	122,00 mq	2,95 m	primo
Terrazza, balcone, scala esterna	40,00 mq	0,25	10,00 mq		
Totale superficie convenzionale:			132,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			132,00 mq		

Note i merito alla determinazione della superficie convenzionale

Unità di misura e determinazione della superficie.

L'unità di misura adottato è il metro quadro di superficie complessiva.

La superficie complessiva considerata è quella convenzionale (Norma UNI 10750:2005), determinata misurando la superficie lorda Si che include i tramezzi interni dell'unità immobiliare fino al filo esterno dei muri perimetrali, considerando per metà i muri di confine comuni con altra proprietà.

Nel caso di presenza di vani accessori (cantine, balconi, terrazze, giardini o cortili in proprietà esclusiva, posti auto scoperti o coperti, box, ecc.), la superficie convenzionale è data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare principale Si come sopra determinata e della superficie determinata considerando la somma delle superfici lorde dei vani accessori moltiplicate ciascuno per un coefficiente di equiparazione (tratto da Riviste Specializzate per consulenze immobiliari, da Manuali e/o da Agenzie Immobiliari), che tiene conto della specifica caratteristica/destinazione del vano considerato.

In definitiva la superficie convenzionale Sc sarà data da:  $Sc = Si + \text{sommatoria}(Kn \times Sn)$

Dove:

Si è la superficie lorda dell'unità immobiliare principale valutata come già specificato;

Sn è la superficie lorda del vano accessorio;

Kn è il coefficiente di equiparazione applicato alla superficie lorda relativo al vano accessorio considerato Sn.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 1**

Situazione degli intestati dal 08/01/2008

\*\*\*\*\* nata a [redacted] Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 08/01/2008 protocollo n. BA0062344 in atti dal 31/01/2008 Registrazione: Sede: IST. 8343 DEL 8/01/08 (n. 3171.1/2008)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` fino al 08/01/2008

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 14/10/1986 in atti dal 21/05/1994 Registrazione: AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE E VARIAZ. RIFERIMENTO ALLA MAPPA (n. 4744/E.1/1986)

Situazione dell'unita` immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Catasto CE - Foglio 19 particelle 342 e 444

Indirizzo VIA UMBERTO I n. 263 piano: T;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/02/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` fino al 14/10/1986

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/1984 Voltura in atti dal 21/05/1994 Repertorio n.: 23056 Rogante: MARISA GUSMAN Sede: CEGLIE DEL CAMPO Registrazione: UR Sede: BARI n: 6782 del 20/02/1985 DONAZIONE (n. 2165.2/1984)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] fino al 29/02/1984

[REDACTED] (8) Usufrutto  
fino al 29/02/1984

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 2**

Situazione degli intestati dal 24/01/2008

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] Proprieta` per 1/10 in regime di separazione dei beni

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] Proprieta` per 9/10

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/2008 protocollo n. BA0084547 Voltura in atti dal 12/02/2008 Repertorio n.: 19564 Rogante: MACAIONE Sede: ACQUAVIVA DELLE FONTI

Registrazione: Sede: RETT ERR PARTI M. UN. 2514/2008 (n. 4451.1/2008)

Situazione degli intestati dal 24/01/2008

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 1/10 in regime di separazione dei beni fino al 24/01/2008

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] - Proprieta` per 9/10 fino al 24/01/2008

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/01/2008 Repertorio n.: 19564 Rogante: MACAIONE GIUSEPPE Sede: ACQUAVIVA DELLE FONTI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 2514.1/2008)

Situazione degli intestati dal 30/06/1987

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 fino al 24/01/2008

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 protocollo n. BA0062259 in atti dal 31/01/2008 Registrazione: Sede: COLL. A IST. 8343 DEL 8/01/08 (n. 3168.1/2008)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/06/1987

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

**DATI CATASTALI**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
CE	19	342	1	3	A2	4	7 Vani	192 mq	€1.156,86	T-S1	
CE	19	342	2	3	A2	4	5,5 Vani	130 mq	€ 908,96	1	

**Corrispondenza catastale**

Con riferimento allo stato dei luoghi sussiste corrispondenza con le planimetrie catastali fatto salvo l'esistenza di un vano posto al piano terra nella zona porticato/deposito e di una scala esterna non riportato nella planimetria del sub 2. Pertanto occorre effettuare la variazione catastale mediante procedura docfa.

Si allega alla presente relazione:

- Estratto di mappa catastale
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali

**PATTI**

L'immobile dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'intera sua consistenza a corpo, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti, ragione, diritto ed azione, il tutto come si possiede e si ha diritto di possedere in base all'atto di compravendita allegato alla presente relazione nonché di provenienza.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è realizzato in parte muratura portante di vecchia costruzione a cui ha fatto seguito in particolare la sopraelevazione in struttura in c.a. .

Il prospetto risulta in parte intonacato ed in parte in pietra.

Il fabbricato è composto di due unità immobiliari per civile abitazione poste al piano terra/interrato e al piano primo con accessi indipendenti, e, precisamente è costituito da un intero piano interrato suddiviso in quattro locali, un intero piano terra composto di tre vani e accessori con retrostanti portico, cortile e zona deposito/porticato e intero piano primo composto da tre vani e accessori con retrostante terrazzo a livello.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale fatto salvo l'esistenza di un vano al piano terra nella zona porticato/deposito ed una scala esterna non riportati nella planimetria catastale.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e persiane. Gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione degli ambienti risulta eseguita con piastrelle in marmette.

Il pavimento e le pareti dei bagni risultano rivestite con piastrelle in ceramica di qualità standard.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti.

Sulla scorta di quanto preso in visione in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ritiene di poter affermare, che l'immobile si trova attualmente in buono stato di manutenzione e conservazione.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle famiglie degli esecutati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile originariamente composto dal solo piano terra ed interrato è pervenuto a \*\*\*\*\* dal padre [REDACTED]

- Per usufrutto, mediante Atto di Donazione del 29/02/1984 per notaio Marisa Gusman rep. 23056 raccolta 2383, registrato a Bari il 20/03/1984 al n.6782 e trascritto il 28/03/1984 ai nn. 11193/9427.
- Per la nuda proprietà, mediante Atto di Donazione a rogito del notaio Tarsia coadiutore del notaio Viceconte rep. 5554/191 del 15/11/1973, registrato a Bari il 23/11/1973 al n.20437 e trascritto a Trani il 3/12/1973 al n.53146.

L'immobile, successivamente variato ed ampliato con sopraelevazione e costituzione di due unità immobiliari, la prima comprendente il piano interrato e terra (Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 1) e la seconda comprendente il piano primo (Foglio: 19 Particella: 342 Sub.:2) quest'ultima donata mediante Atto del 24/01/2008 per notaio Macaione Giuseppe rep. 19564 e raccolta 9269 dalla sig.ra \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (per 1/10) e \*\*\*\*\* (per 9/10)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 13/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bene: Bari sezione CE fg 19 part, 342 sub 1

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BARI il 07/11/2002  
Reg. gen. 48237 - Reg. part. 8923  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.000,00  
A favore di BNL SPA cod. Fiscale 00651990582  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 78.000,00  
Rogante: LACALENDOLA MARIA  
Data: 05/11/2002  
N° repertorio: 33766

#### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a BARI il 13/08/2018  
Reg. gen. 38900 - Reg. part. 28247  
Quota: 1/1  
A favore di BNL S.P.A. - ROMA - cod fiscale 09339391006  
Contro \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BARI il 07/11/2002  
 Reg. gen. 48237 - Reg. part. 8923  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 156.000,00  
 A favore di BNL SPA cod. Fiscale 00651990582  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Capitale: € 78.000,00  
 Rogante: LACALENDOLA MARIA  
 Data: 05/11/2002  
 N° repertorio: 33766

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BARI il 08/06/2016  
 Reg. gen. 25716 - Reg. part. 3486  
 Quota: 1/10  
 Importo: € 15.000,00  
 A favore di CONDOMINIO IN CEGLIE DEL CAMPO VIA RUBINI 7 cod fisc 93273460720  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Capitale: € 7.176,61  
 Tribunale di Bari  
 Data: 03/06/2016  
 N° repertorio: 4055/2015

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a BARI il 13/08/2018  
 Reg. gen. 38900 - Reg. part. 28247  
 A favore di BNL S.P.A. - ROMA - cod fiscale 09339391006  
 Contro (\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*) Quota: 1/10 - \*\*\*\*\* Quota: 9/10

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a BARI il 19/09/2016  
 Reg. gen. 38971 - Reg. part. 28174  
 A favore di CONDOMINIO IN CEGLIE DEL CAMPO VIA RUBINI 7 cod fisc 93273460720  
 Contro \*\*\*\*\* Quota: 1/10

L'immobile ricade in zona urbanistica qualificata "B7 - Rinnovo Urbano" nel PRG del Comune di Bari.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini svolte presso il Comune di Bari per l'immobile oggetto di stima risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.337/1990, prat. N.2657 in capo a \*\*\*\*\* come si evince dalla documentazione acquisita dal sottoscritto in data 02/04/2019 che si allega alla presente relazione.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta indipendente

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Intero fabbricato nel Comune di Bari quartiere Ceglie del Campo alla via Umberto I angolo Traversa Umberto I - piano interrato, piano terra e piano I

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio: 19/ce - Particella: 342 Sub.: 1 e Sub 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica dell'immobile, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in considerazione di documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Il criterio di stima adottato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato del bene e cioè del più probabile valore che il bene può assumere se immesso nel mercato.

Il metodo di stima seguito per tale determinazione è quello diretto, effettuando una indagine di mercato in relazione alla zona di ubicazione e alla destinazione d'uso del bene oggetto di stima, valutandone molto attentamente le caratteristiche specifiche ed applicando dei correttivi ai valori ricavati dall'indagine di mercato, mediante coefficienti opportuni di omogeneizzazione, al fine di adeguare i valori rivenienti dall'indagine di mercato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Determinazione del valore unitario.

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'indagine di mercato, sono state consultate le banche dati del mercato immobiliare e confrontate le stesse con i valori forniti dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavando un valore medio di riferimento ( $V_m$ ) per la zona di ubicazione e la tipologia di immobile oggetto di stima. A tale valore medio unitario sono stati applicati degli opportuni coefficienti correttivi ( $k$ ) per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima al fine di considerare le differenze tra l'immobile da valutare ed il valore medio di riferimento, in funzione delle caratteristiche assunte come parametri di valutazione.

Il coefficiente  $k$  risulta maggiore dell'unità nel caso in cui il bene oggetto di stima sia migliore sotto l'aspetto considerato rispetto alla media, mentre è inferiore dell'unità nel caso opposto.

In tal modo si ottiene il valore unitario  $V_u$  da applicare all'immobile oggetto di stima

$$V_u = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

I parametri tenuti in maggior conto per la determinazione del valore unitario  $V_u$ , sono i seguenti.

Le caratteristiche estetiche e funzionali, lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di costruzione e le caratteristiche dimensionali e distributive specifiche oltre che la specifica localizzazione dell'immobile nell'ambito della microzona presa in considerazione.

Il valore  $V$  dell'immobile è dunque dato dal prodotto del prezzo unitario  $V_u$  per la superficie convenzionale  $S_c$  come sopra determinati cioè:  $V = V_u \times S_c$ .

Alla luce di quanto sopra,

- in base all'indagine di mercato è scaturito un campo di oscillazione per abitazioni in zona omogenea del Comune di BARI, quartiere Ceglie del Campo variabile tra € 1.200,00 ed € 1.400,00 per un valore medio di € 1.300,00.

- mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al secondo semestre del 2018, è scaturito un campo di oscillazione variabile tra il minimo di € 1.250,00 ed il massimo di € 1.450,00 per un valore medio di € 1.350,00.

Pertanto si ritiene di poter assumere il valore € 1.300,00/mq.

A questo punto consideriamo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione

Ubicazione e dotazione spazi: - coefficiente 1,03

Stato d'uso e manutenzione: coefficiente 0,98

Caratteristiche estetiche impiantistiche e dimensionali: coefficiente 0,95  
Coefficiente globale di applicazione  $1,03 \times 0,98 \times 0,95 = 0,95$ .  
Pertanto il valore unitario di riferimento risulta  $\text{€ } 1.300 \times 0,95 = \text{€ } 1.246/\text{mq}$   
assunto pari a  $\text{€ } 1.250/\text{mq}$ .

Pertanto si ha

Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 1 – piano terra e interrato  $\text{€ } 1.250 \times 194,00 \text{ (mq)} = \text{€ } 242.500$

Foglio: 19 Particella: 342 Sub.: 2 – piano primo  $\text{€ } 1.250 \times 132,00 \text{ (mq)} = \text{€ } 165.000$

Totale valore di stima  $\text{€ } 407.500$

Importo a cui si applica, volendo e come richiesto dal Tribunale di Bari, la riduzione nella misura forfettaria del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene, nonché per eventuali oneri e vincoli non eliminabili.

Per cui si ha  $\text{€ } 407.500 \times 0,85 = \text{€ } 346.375$ .

A cui si aggiunge la detrazione per la regolarizzazione forfettariamente valutata in  $\text{€ } 1.375$ .

In definitiva il valore di vendita viene fissato, in cifra tonda, ad  $\text{€ } 345.000,00$ .

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 13/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Liuzzi Lorenzo

- ✓ Atto di provenienza – Donazione 29/02/1984
- ✓ Atto di provenienza – Donazione 24/01/2008
- ✓ Estratto di mappa (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ Visure catastali (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ Concessione in sanatoria n.337/1990
- ✓ Foto - n.30
- ✓ Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 13/05/2019)
- ✓ Verbale di sopralluogo

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1 - Intero fabbricato nel Comune di Bari quartire Ceglie del Campo alla via Umberto I angolo Traversa Umberto I - piano interrato, piano terra e piano I**
- **Identificato al catasto Fabbricati - Foglio: 19/ce - Particella: 342 Sub.: 1 e Sub 2**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona urbanistica qualificata "B7 - zona di completamento" nel PRG del Comune di BARI.

**Prezzo base d'asta: € 345.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 499/2018 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 345.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Intero fabbricato nel Comune di Bari quartire Ceglie del Campo alla via Umberto I angolo Traversa Umberto I - piano interrato, piano terra e piano I		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato Identificato al catasto Fabbricati - Foglio: 19/ce - Particella: 342 Sub. 1 e Sub 2	<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buone condizioni generali di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato destinato ad abitazione, composto da due unità immobiliari		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Bene: Bari sezione CE fg 19 part, 342 sub 1

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BARI il 07/11/2002  
Reg. gen. 48237 - Reg. part. 8923  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.000,00  
A favore di BNL SPA cod. Fiscale 00651990582  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 78.000,00  
Rogante: LACALENDOLA MARIA  
Data: 05/11/2002  
N° repertorio: 33766

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a BARI il 13/08/2018  
Reg. gen. 38900 - Reg. part. 28247  
Quota: 1/1  
A favore di BNL S.P.A. - ROMA - cod fiscale 09339391006  
Contro \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

Bene: Bari sezione CE fg 19 part, 342 sub 2

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BARI il 07/11/2002  
Reg. gen. 48237 - Reg. part. 8923  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.000,00  
A favore di BNL SPA cod. Fiscale 00651990582  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 78.000,00  
Rogante: LACALENDOLA MARIA  
Data: 05/11/2002  
N° repertorio: 33766
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BARI il 08/06/2016



Reg. gen. 25716 - Reg. part. 3486

Quota: 1/10

Importo: € 15.000,00

A favore di CONDOMINIO IN CEGLIE DEL CAMPO VIA RUBINI 7 cod fisc 93273460720

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 7.176,61

Tribunale di Bari

Data: 03/06/2016

N° repertorio: 4055/2015



#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a BARI il 13/08/2018

Reg. gen. 38900 - Reg. part. 28247

A favore di BNL S.P.A. - ROMA - cod fiscale 09339391006

Contro {\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*} Quota: 1/10 - \*\*\*\*\* Quota: 9/10



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a BARI il 19/09/2016

Reg. gen. 38971 - Reg. part. 28174

A favore di CONDOMINIO IN CEGLIE DEL CAMPO VIA RUBINI 7 cod fisc 93273460720

Contro \*\*\*\*\* Quota: 1/10

