



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 606/11

Giudice Dr. **Nicola MAGALETTI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

TRIBUNALE DI BARI
Depositato in Cancelleria

Bari, - 4 GEN. 2013

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Francesca Prestia

Tecnico incaricato: Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO

C.F. MRSVNT30L04A662D

con studio in Bari (Bari) via Abate Gimma n. 8

Telefono: 0805241413

Fax: 0805218329

email: ing.vito.amoruso@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

PREMESSA.....	5
LOTTO 01.....	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	6
STATO DI POSSESSO.....	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	7
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale.....	8
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
PRATICHE EDILIZIE.....	9
DESCRIZIONE LOTTO 01 DI CUI AL PUNTO "A".....	9
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11
Criterio di stima.....	11
Fonti di informazione.....	11
Valutazione.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo a base d'asta del lotto.....	12
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	13
LOTTO 02.....	14
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	14
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	14
STATO DI POSSESSO.....	14
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	15
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale.....	16
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	16
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	17
PRATICHE EDILIZIE.....	17
DESCRIZIONE LOTTO 02 DI CUI AL PUNTO "A".....	18
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	19
Criterio di stima.....	19
Fonti di informazione.....	19
Valutazione.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo a base d'asta del lotto.....	20
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	21
LOTTO 03.....	23
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	23
STATO DI POSSESSO.....	23
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	23
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	23
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	24
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale.....	25
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	26
PRATICHE EDILIZIE.....	26
DESCRIZIONE LOTTO 03 DI CUI AL PUNTO "A".....	27
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	28
Criterio di stima.....	28
Fonti di informazione.....	28
Valutazione.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo a base d'asta del lotto.....	29
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	30
LOTTO 04.....	30

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	31
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	31
STATO DI POSSESSO	31
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	31
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	31
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	32
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	34
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	35
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	35
PRATICHE EDILIZIE	35
DESCRIZIONE LOTTO 04 DI CUI AL PUNTO "A"	36
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	37
Criterio di stima	37
Fonti di informazione	37
Valutazione.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima	38
Prezzo a base d'asta del lotto	38
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	39
LOTTO 05	40
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	40
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	40
STATO DI POSSESSO	40
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	40
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	40
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	40
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	42
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	43
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	43
PRATICHE EDILIZIE	43
DESCRIZIONE LOTTO 05 DI CUI AL PUNTO "A"	44
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	45
Criterio di stima	45
Fonti di informazione	45
Valutazione.....	45
Adeguamenti e correzioni della stima	46
Prezzo a base d'asta del lotto	46
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	47
LOTTO 06	48
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	48
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	48
STATO DI POSSESSO	48
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	49
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	49
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	49
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	51
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	51
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	52
PRATICHE EDILIZIE	52
DESCRIZIONE LOTTO 06 DI CUI AL PUNTO "A"	52
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	54
Criterio di stima	54
Fonti di informazione	54
Valutazione.....	54
Adeguamenti e correzioni della stima	55
Prezzo a base d'asta del lotto	55
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	56
LOTTO 07	57
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	57
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	57
STATO DI POSSESSO	57
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	57
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	57

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	58
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	59
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	59
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	60
PRATICHE EDILIZIE	60
DESCRIZIONE LOTTO 07 DI CUI AL PUNTO "A"	60
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	62
Criterio di stima	62
Fonti di informazione	62
Valutazione	62
Adeguamenti e correzioni della stima	63
Prezzo a base d'asta del lotto	63
ELENCO DEGLI ALLEGATI	64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso

PREMESSA

Alla luce dell'ultima licenza di costruzione da cui risultano le unità totalmente indipendenti, così come per'altro riportato sugli elaborati catastali, si ritiene di poter procedere alla costituzione dei singoli lotti con una migliore possibilità di commercializzazione dei beni oggetto della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Bene situato in Bari, al Viale Unità d'Italia n. 8/B
Lotto 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])

di negozio sito in Bari, viale Unità d'Italia n. 8/B.

Lo scrivente precisa che la quota di [REDACTED] non è oggetto di pignoramento. Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale di forma irregolare e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 62.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 28, subalterno 2, categoria C/1, classe 4, consistenza vani 60 mq, rendita catastale € 2.051,37, Viale Unità d'Italia n. 8/B, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da un ufficio del C.A.F., gestito da [REDACTED] figlio di [REDACTED]

Il contratto di locazione non è stato fornito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Assenza di Attestato di Certificazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domiciliato presso Avv. Michele Procacci, via della Repubblica Italiana n. 18 a Bitonto), contro:
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] piano 1, interno 1, per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED], con studio in [REDACTED] in qualità di curatore dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED], residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED], residente in [REDACTED] per la somma di € 71.300,75, oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED], nato a [REDACTED], nato a [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED], nato a [REDACTED]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di proprietà per 1/10.

- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/5.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro:
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nata a [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del negozio lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; sono state riscontrate, infatti, variazioni della distribuzione interna, inerenti la posizione del wc.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare un *Accertamento di Conformità in sanatoria* che sani le seguenti opere:

- Realizzazione di modifiche interne relativamente alla posizione del vano wc.

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 1.566,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo scrivente ha provveduto ad accatastrare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespite, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.d.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

n.d.

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il cespite nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 81489, racc. n. 3534, del 25/10/1968, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [REDACTED] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespite risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespite in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

Descrizione Lotto 01 di cui al punto A

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])

di negozio sito in Bari, viale Unità d'Italia n. 8/B.

Lo scrivente precisa che la quota di [REDACTED] non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite si sviluppa al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale di forma irregolare e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 62.

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 28, subalterno 2, categoria C/1, classe 4, consistenza vani 60, superficie catastale mq 70, rendita catastale 2051,37; Viale Unità d'Italia n. 8/B, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Lotto 01	Sup. reale lorda	67,16	1,00	67,16
Locale commerciale	Sup. reale netta	55,51	1,00	55,51
Bagno	Sup. reale netta	1,10	1,00	1,10
	Sup. reale lorda	67,16		

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Pcrito: Ing. Vitantonio Amoruso



Sup. reale netta 56,61 62,27

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 62,27.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura in c.a.
Solai: in latero-cemento

Copertura:

Pavimentazione interna: materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: vetrine in ferro e vetro; serranda in ferro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.

Infissi interni:

Impianti:

Elettrico:

da adeguare alla normativa vigente (D.M. 37/08).

Termico:

assente.

Accessori: assenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

- lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 2.100,00 e 3.100,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 1.800,00 a 2.800,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 2.800,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commerciabilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a **62,27 mq.**

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:**A. Lotto 01**

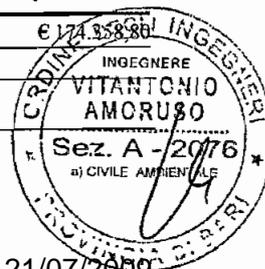
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 01	62,27	€ 2.800,00	€ 174.358,80

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



62,27

€ 174.358,80

- Valore corpo:	€ 174.358,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 174.358,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 139.487,04

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 01	62,27	€ 174.358,80	€ 139.487,04

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 20.923,06
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia	€ 1.566,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 118.563,98
--	--------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 116.997,98
--	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



**ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO SEPARATO)**

- All 1 **ATTO DI COMPRAVENDITA** (1+6)
Pubblico Ufficiale Notaio Ernesto FIASCHETTI
Rep 81489, Racc. 3534 del 25/10/1968
- All 2 **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (7+16)
Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari
a favore di [REDACTED]
Depositato in Cancelleria il 26/06/2011
- All 3 **CERTIFICATO NOTARILE** (17+20)
Pubblico Ufficiale Notaio Teresa CASTELLANETA
Depositato in Cancelleria il 19/01/2012
- All 4 **Estratto di mappa catastale** (21)
Comune A662 – BARI
Foglio 32 Particella 28
- All 5 **Visura storica per immobile (Lotto 01)** (22+23)
Comune A662 – BARI
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 2
Natura C/1 – NEGOZIO
Indirizzo CORSO CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR N. civico 8A
Piano: T
- All 6 **Planimetria catastale (Lotto 01)** (24)
Comune A662 – BARI
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 2
Natura C/1 – NEGOZIO
Indirizzo CORSO CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR N. civico 8A
Piano: T
- All 7 **Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (Lotto 01)** (25+32)
Comune A662 – BARI
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 2
Natura C/1 – NEGOZIO
Indirizzo VIALE UNITÀ D'ITALIA N. civico 8/B Piano: T
- All 8 **Attestato di agibilità, n.8161 del 10/03/1966** (33+34)
- All 9 **Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio** (35)
Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All 10 **Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari** (36)
- All 11 **Rilievo fotografico** (37+38)

Bene situato in Bari, alla Via Giuseppe Re David n. 3/F
Lotto 02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED])

di negozio con annesso locale deposito sito in Bari, Via Giuseppe Re David n. 3/F.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [REDACTED] eredi di [REDACTED] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Caprucci. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito ai piani terra ed interrato ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale di forma irregolare e wc al piano terra e da locale deposito al piano interrato. I due piani sono messi in comunicazione mediante una rampa di scale interna.

La superficie commerciale è pari a circa mq 462.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 11, subalterno 7, categoria C/1, classe 8, consistenza vani 89 mq, rendita catastale € 5.570,92, Via Giuseppe Re David n. 3/F, piano T;
- Foglio 32, particella 11, subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza vani 345 mq, rendita catastale € 2.583,58, Via Giuseppe Re David n. 3/E, piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Assenza di Attestato di Certificazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica*.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (domiciliato presso Avv. Michele Procacci, via della Repubblica Italiana n. 18 a Bitonto), contro:
 - [REDACTED], residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] piano I, interno 1, per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - Avv. FRASCA Vito Giulio, con studio in Toritto in Corso Armando Diaz n. 19, in qualità di curatore dell'eredità giacente del [REDACTED], per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 71.300,75, oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED], nato a [REDACTED], nato a [REDACTED], nata a [REDACTED]; [REDACTED], nato a [REDACTED]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] per la quota di proprietà per 1/10.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/5.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro:
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted], CF: [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nata a [redacted], CF: [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] per la quota pari a 1/5.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del negozio lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; si è riscontrata, infatti, una difformità inerente la realizzazione di una rampa di scala che collega il piano terra al piano interrato.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare una *Accertamento di Conformità in sanatoria* che sani la realizzazione della rampa di scale.

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 1.338,25.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespite, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.d.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

n.d.

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitanonio Amoruso



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.d.

Per il cespite in esame è stato stipulato tra il Condominio di Viale Unità d'Italia n. 10 e la [redacted], un atto di transazione firmato dalle parti in data 06/03/2012, per il completamento dei lavori di risanamento all'interno del piano interrato. I lavori, infatti, non sono mai stati portati a termine a causa di inadempienza di pagamento da parte del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il cespite nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore di [redacted] e [redacted], contro [redacted] nato a [redacted], nato a [redacted].

Ai signori [redacted] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [redacted] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/I6466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespite risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespite in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

Descrizione **Lotto 02** di cui al punto **A**

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di negozio con annesso locale deposito sito in Bari, Via Giuseppe Re David n. 3/F.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted] eredi di [redacted] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito ai piani terra ed interrato ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale di forma irregolare e wc al piano terra e da locale deposito al piano interrato. I due piani sono messi in comunicazione mediante una rampa di scale interna.

La superficie commerciale è pari a circa mq 462.

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 11, subalterno 7, categoria C/1, classe 8, consistenza vani 89, rendita catastale € 5.570,92; Via Giuseppe Re David n. 3/F, piano T;

Foglio 32, particella 11, subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza vani 345 mq, rendita catastale € 2.583,58, Via Giuseppe Re David n. 3/E, piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Lotto 02	Sup. reale lorda	462,03	1,00	462,03
Locale commerciale	Sup. reale netta	90,39	1,00	90,39
Bagno	Sup. reale netta	2,42	1,00	2,42
Locale deposito	Sup. reale netta	335,41	0,50	167,71
	Sup. reale lorda	462,03		
	Sup. reale netta	428,22		286,57

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 286,57.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Strutture verticali:** struttura in c.a.
- Solai:** in latero-cemento
- Copertura:**
- Pavimentazione interna:** materiale: marmette in cemento.
- Infissi esterni:** tipologia: vetrine in ferro e vetro e serranda in ferro al piano terra; finestre in ferro e vetro al piano interrato. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.
- Infissi interni:**
- Impianti:**
- Elettrico:** da adeguare alla normativa vigente (D.M. 37/08) al piano terra; assente al piano interrato.
- Termico:** assente.

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Accessori: assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

- lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 2.100,00 e 3.100,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 1.800,00 a 2.800,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 2.800,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commerciabilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a 286,57 mq.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:

A. Lotto 02

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 02	286,57	€ 2.800,00	€ 802.386,20

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



286,57

€ 802.386,20

- Valore corpo:	€ 802.386,20
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 802.386,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 641.908,96

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 02	286,57	€ 802.386,20	€ 641.908,96

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 96.286,34
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e/o catastale	€ 1.338,25

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 545.622,62
--	--------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 544.284,37
--	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



**ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO SEPARATO)**

- All 1 **ATTO DI COMPRAVENDITA** (1+17)
 Pubblico Ufficiale Notaio Ernesto FIASCHETTI
 Rep 75951, Racc. 3249 del 08/11/1967
- All 2 **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (18+27)
 Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari
 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Depositato in Cancelleria il 26/06/2011
- All 3 **CERTIFICATO NOTARILE** (28+31)
 Pubblico Ufficiale Notaio Teresa CASTELLANETA
 Depositato in Cancelleria il 19/01/2012
- All 4 **Estratto di mappa catastale** (32)
 Comune A662 – BARI
 Foglio 32 Particella 11
- All 5 **Visura storica per immobile (Lotto 02)** (33+34)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 11 Subalterno 7
 Natura C11 – NEGOZIO
 Indirizzo VIA GIUSEPPE RE DAVID N. civico 3IF Piano: T
- All 6 **Planimetria catastale (Lotto 02)** (35)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 11 Subalterno 7
 Natura C11 – NEGOZIO
 Indirizzo VIA GIUSEPPE RE DAVID N. civico 3IF Piano: T
- All 7 **Aggiornamento degli atti catastali (Lotto 02)** (36+41)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 11 Subalterno 7
 Natura C11 – NEGOZIO
 Indirizzo VIA GIUSEPPE RE DAVID N. civico 3IF Piano: T
- All 8 **Visura storica per immobile (Lotto 02)** (42)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 11 Subalterno 24
 Natura C12 – LOCALE DEPOSITO
 Indirizzo VIA GIUSEPPE RE DAVID N. civico 3 – 3/E Piano: S1
- All 9 **Planimetria catastale (Lotto 02)** (43)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 11 Subalterno 24
 Natura C12 – LOCALE DEPOSITO
 Indirizzo VIA GIUSEPPE RE DAVID N. civico 3 – 3/E Piano: S1
- All 10 **Aggiornamento degli atti catastali (Lotto 02)** (44+50)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 11 Subalterno 24
 Natura C12 – LOCALE DEPOSITO
 Indirizzo VIA GIUSEPPE RE DAVID N. civico 3/E Piano: S1
- All 11 **Attestato di agibilità, n.8161 del 10/03/1966** (51+52)

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
 Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



All 12	Atto di transazione	(53÷59)
	stipulato tra il Condominio di Viale Unità d'Italia n. 10 e la De.Ca. Costruzioni S.r.l., in data 06/03/2012	
All 13	Raccomandata del 01/12/2012	(60÷67)
	contenenti missive dell'Ing. FUZIO Michele indirizzate all'Impresa dei lavori, all'Amministratore del Condominio ed al Sig. [REDACTED] riguardanti i lavori non completati al civico di via Re David 3/E	
All 14	Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.....	(68)
	Banca dati delle quotazioni immobiliari	
All 15	Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari	(69)
All 16	Rilievo fotografico	(70÷74)



Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Bene situato in Bari, alla Via Giuseppe Pisanelli n. 7
Lotto 03

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]).

di locale deposito, impropriamente adibito ad abitazione, sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 7.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [REDACTED] e [REDACTED], eredi di [REDACTED], la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da ambiente unico e porzione di bagno.

La superficie commerciale è pari a circa mq 30.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 11, subalterno 57, categoria C/2, classe 7, consistenza vani 28 mq, rendita catastale € 332,60, Via Giuseppe Pisanelli n. 7, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Assenza di Attestato di Certificazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica*.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a eura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (domiciliato presso Avv. Michele Procacci, via della Repubblica Italiana n. 18 a Bitonto), contro:
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] piano 1, interno 1, per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - Avv. FRASCA Vito Giulio, con studio in Toritto in Corso Armando Diaz n. 19, in qualità di curatore dell'eredità giacente del [REDACTED] per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 71.300,75, oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED], nato a [REDACTED], nata a [REDACTED], nata a [REDACTED], nato a [REDACTED]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] per la quota di proprietà per 1/10.

- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di proprietà per 1/5.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota pari a 1/5;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota pari a 1/5;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota pari a 1/10;
 - [REDACTED] nata a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota pari a 1/10;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota pari a 1/5.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del locale deposito, impropriamente adibito ad abitazione, lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; sono state riscontrate, infatti, le seguenti difformità:

1. il muro di chiusura del vano verso il cortile interno di pertinenza condominiale è stato demolito;
2. i subalterni 57 e 54 sono stati posti in collegamento mediante realizzazione di muro di chiusura verso il cortile interno e conseguente inglobamento di porzione di cortile condominiale.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario procedere al ripristino del cespite ricostruendo il muro di chiusura verso il cortile interno, mediante presentazione di una *Dichiarazione di Inizio Attività* e successivo riaccatastamento della planimetria.

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 115,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) + € 6.000,00 (demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura) = € 7.115,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespite, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali e precedenti proprietari:**

Il cespite nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore di [redacted]

[redacted], contro [redacted] nato a [redacted]
[redacted] nato a [redacted] e [redacted]
[redacted] nato a [redacted]

Ai signori [redacted] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [redacted] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il cespite risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespite in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Descrizione **Lotto 03** di cui al punto A

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di locale deposito, impropriamente adibito ad abitazione, sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 7. Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted], eredi di [redacted], la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Caprucci. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da ambiente unico e porzione di bagno.

La superficie commerciale è pari a circa mq 30.

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 11, subalterno 57, categoria C/2, classe 7, consistenza vani 28, rendita catastale € 332,60; Via Giuseppe Pisanelli n. 7, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Lotto 03	Sup. reale lorda	31,87,52	1,00	31,87,52
Locale deposito	Sup. reale netta	26,60	1,00	26,60
Bagno	Sup. reale netta	0,31	1,00	0,31
	Sup. reale lorda	31,87		
	Sup. reale netta	26,91		29,60

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 29,60.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura in c.a.
Solai: in latero-cemento

Copertura:

Pavimentazione interna: materiale: marmette in cemento.

Infissi esterni: tipologia: vetrine in ferro e vetro; serranda in ferro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.
Infissi interni: in legno lamellare.

Impianti:

Elettrico:

da adeguare alla normativa vigente (D.M. 37/08).

Termico:

assente.

Accessori: assenti

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 1.000,00 e 1.350,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 600,00 a 934,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 2.500,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commerciabilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a 29,60 mq.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:**A. Lotto 03**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 03	29,60	€ 2.500,00	€ 74.002,50

29,60

€ 74.002,50

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Pcrito: Ing. Vitantonio Amoruso



- Valore corpo:	€ 74.002,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 74.002,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 59.202,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 03	29,60	€ 74.002,50	€ 59.202,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.880,30
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.115,00
Spese per demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura	€ 6.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 50.321,70

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 43.206,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



**ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO SEPARATO)**

- All 1 **ATTO DI COMPRAVENDITA** (1÷17)
 Pubblico Ufficiale **Notaio Ernesto FIASCHETTI**
 Rep 75951, Racc. 3249 del 08/11/1967
- All 2 **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (18÷27)
 Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari
 a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 Depositato in Cancelleria il 26/06/2011
- All 3 **CERTIFICATO NOTARILE** (28÷31)
 Pubblico Ufficiale **Notaio Teresa CASTELLANETA**
 Depositato in Cancelleria il 19/01/2012
- All 4 **Estratto di mappa catastale** (32)
 Comune **A662 – BARI**
 Foglio **32 Particella 11**
- All 5 **Accertamento degli atti catastali (Lotto 03)** (33÷39)
 Comune **A662 – BARI**
 Catasto **FABBRICATI**
 Sezione urbana - Foglio **32 Particella 11 Subalterno 57**
 Natura **C/2 – LOCALE DEPOSITO**
 Indirizzo **VIA GIUSEPPE PISANELLI N. civico 7 Piano: T**
- All 6 **Attestato di agibilità**, n.8161 del 10/03/1966 (40÷41)
- All 7 Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio (42)
 Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All 8 Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari (43)
- All 9 Rilievo fotografico (44)

Bene situato in Bari, alla Via Giuseppe Pisanelli n. 5/A
Lotto 04

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di locale deposito, impropriamente adibito ad abitazione, sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 5/A.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted] eredi di [redacted] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Caprucci. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso dall'adiacente subalterno 57, dello stesso foglio e particella. Esso è costituito da ambiente soggiorno, wc, ripostiglio, corridoio e vano annesso.

La superficie commerciale è pari a circa mq 17.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 11, subalterno 54, categoria C/2, classe 6, consistenza vani 16 mq, rendita catastale € 139,65, Via Giuseppe Pisanelli n. 5/A, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Assenza di Attestato di Certificazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica*.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:**

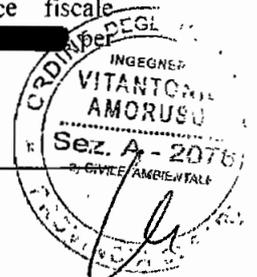
- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domiciliato presso Avv. Michele Procacci, via della Repubblica Italiana n. 18 a Bitonto), contro:
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] piano 1, interno 1, per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - Avv. FRASCA Vito Giulio, con studio in Toritto in Corso Armando Diaz n. 19, in qualità di curatore dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 71.300,75, oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] nato a [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] la quota di proprietà per 1/10.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/5.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro:
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nata a [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il cespite nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore di [redacted]

[redacted], contro [redacted] nato a [redacted]
[redacted] nato a [redacted]
[redacted] nato a [redacted]

Ai signori [redacted] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [redacted] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespite risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespite in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

Descrizione Lotto 04 di cui al punto A

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di locale deposito, impropriamente adibito ad abitazione, sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 5/A.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted] eredi di [redacted] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso dall'adiacente subalterno 14. Esso è costituito da ambiente soggiorno, wc, ripostiglio, corridoio e vano annesso.

La superficie commerciale è pari a circa mq 17.

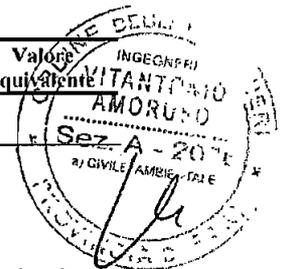
Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 11, subalterno 54, categoria C/2, classe 6, consistenza vani 16, rendita catastale € 139,65; Via Giuseppe Pisanelli n. 5/A, piano T.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Superficie Lotto 04	Sup. reale lorda	18,06	1,00	18,06
Locale deposito	Sup. reale netta	12,36	1,00	12,36
Bagno	Sup. reale netta	1,15	1,00	1,15
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,87	1,00	1,87
	Sup. reale lorda	18,06		
	Sup. reale netta	15,38		16,92

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 16,92.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:

struttura in c.a.

Solai:

in latero-cemento

Copertura:

Pavimentazione interna:

materiale:marmette in cemento.

Infissi esterni:

tipologia: vetrine in ferro e vetro; serranda in ferro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.

Infissi interni:

in legno lamellare.

Impianti:

Elettrico:

da adeguare alla normativa vigente (D.M. 37/08).

Termico:

assente.

Accessori: assenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente raggugliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 1.000,00 e 1.350,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 600,00 a 934,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 2.500,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commerciabilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a **16,92 mq.**

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:**A. Lotto 04**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 04	16,92	€ 2.500,00	€ 42.295,00

16,92

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



- Valore corpo:	€ 42.295,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 42.295,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 33.836,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 04	16,92	€ 42.295,00	€ 33.836,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.075,40
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.115,00
Spese per demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura	€ 6.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 28.760,60
--	-------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 35.875,60
--	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



**ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO SEPARATO)**

All 1	ATTO DI COMPRAVENDITA	(1+17)
	Pubblico Ufficiale Notaio Ernesto FIASCHETTI Rep 75951, Racc. 3249 del 08/11/1967	
All 2	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	(18+27)
	Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari a favore di [REDACTED]	
	Depositato in Cancelleria il 26/06/2011	
All 3	CERTIFICATO NOTARILE	(28+31)
	Pubblico Ufficiale Notaio Teresa CASTELLANETA Depositato in Cancelleria il 19/01/2012	
All 4	Estratto di mappa catastale	(32)
	Comune A662 – BARI Foglio 32 Particella 28	
All 5	Estratto di mappa catastale	(33)
	Comune A662 – BARI Foglio 32 Particella 11	
All 6	Visura storica per immobile (Lotto 04)	(34+35)
	Comune A662 – BARI Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 64 Natura C/2 – LOCALE DEPOSITO	
All 7	Planimetria catastale (Lotto 04)	(36)
	Comune A662 – BARI Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 64 Natura C/2 – LOCALE DEPOSITO	
All 8	Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (Lotto 04)	(37+43)
	Comune A662 – BARI Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 11 Subalterno 54 Natura C/2 – LOCALE DEPOSITO Indirizzo VIA GIUSEPPE PISANELLI N. civico 51A Piano: T	
All 9	Attestato di agibilità, n.8161 del 10/03/1966	(44+45)
All 10	Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio	(46)
	Banca dati delle quotazioni immobiliari	
All 11	Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari	(47)
All 12	Rilievo fotografico	(48+49)

Bene situato in Bari, alla Via Giuseppe Pisanelli n. 13
Lotto 05

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED])

di negozio sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 13.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [REDACTED] eredi di [REDACTED] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 99.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 28, subalterno 11, categoria C/1, classe 4, consistenza vani 97 mq, rendita catastale € 3.316,38, Via Giuseppe Pisanelli n. 13, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Assenza di Attestato di Certificazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domiciliato presso Avv. Michele Procacci, via della Repubblica Italiana n. 18 a Bitonto), contro:

- [REDACTED] residente in [REDACTED] piano 1, interno 1, per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
- Avv. FRASCA Vito Giulio, con studio in Toritto in Corso Armando Diaz n. 19, in qualità di curatore dell'eredità giacente del [REDACTED] per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
- [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
- [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
- [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 71.300,75, oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] nato a [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà per 1/10.

- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/5.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted], per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro:
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nata a [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del negozio lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; sono state riscontrate, infatti, le seguenti difformità:

1. Realizzazione di montacarichi attualmente in disuso;
2. Realizzazione di modifiche interne relativamente alla posizione del vano wc;
3. Costruzione di muro interno per realizzazione di vano da cedere alla proprietà adiacente.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare un *Accertamento di Conformità in sanatoria* che sani le modifiche interne relativamente alla posizione del vano wc.

Occorre altresì demolire il montacarichi, ripristinando il solaio di calpestio, oltreché il muro interno, ricostruendolo per ripristinare la chiusura verso il cortile, mediante presentazione di una *Dichiarazione di Inizio Attività*.

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 12.000,00 (demolizione di montacarichi e ripristino di solaio) + € 6.000,00 (spese per demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura) + € 115,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 19.681,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespite, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

Si precisa che il cespite in oggetto dovrà essere riacatastato, successivamente alla demolizione del montacarichi, al ripristino del solaio, alla demolizione del muro e ricostruzione dello stesso in prossimità della chiusura del cespite verso il cortile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.I Attuali e precedenti proprietari:

Il cespite nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted], nato a [redacted] nato a Bari [redacted] nato a [redacted]

Ai signori [redacted] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [redacted] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespite risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespite in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

Descrizione **Lotto 05** di cui al punto A

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di negozio sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 13.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted] eredi di [redacted], la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 99.

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 28, subalterno 11, categoria C/1, classe 4, consistenza vani 97, rendita catastale € 3.316,38; Via Giuseppe Pisanelli n.13, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Lotto 05	Sup. reale lorda	100,49	1,00	100,49
Locale commerciale	Sup. reale netta	78,98	1,00	78,98
Bagno	Sup. reale netta	1,52	1,00	1,52
Vano montacarichi	Sup. reale netta	9,45	1,00	9,45
	Sup. reale lorda	100,49		
	Sup. reale netta	89,95		98,95

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 98,95.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:

struttura in c.a.

Solai:

in latero-cemento

*Copertura:**Pavimentazione interna:*

materiale:marmette in cemento.

Infissi esterni:

tipologia: vetrine in ferro e vetro; serranda in ferro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.

Infissi interni:

in legno lamellare.

*Impianti:**Elettrico:*

da adeguare alla normativa vigente (D.M. 37/08).

Termico:

assente.

Accessori: assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile. L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 2.100,00 e 3.100,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 1.800,00 a 2.800,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 2.800,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commerciabilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a 98,95 mq.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:**A. Lotto 05**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 05	98,95	€ 2.800,00	€ 277.046,00
	98,95		€ 277.046,00

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso

- Valore corpo:	€ 277.046,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 277.046,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 221.636,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 05	98,95	€ 277.046,00	€ 221.636,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 33.245,52
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 1.681,00
Spese di demolizione di montacarichi, ripristino di solaio, demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura	€ 18.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 188.391,28
--	--------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 168.710,28
--	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoroso



**ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO SEPARATO)**

All 1	ATTO DI COMPRAVENDITA	(1÷17)
	Pubblico Ufficiale Notaio Ernesto FIASCHETTI Rep 75951, Racc. 3249 del 08/11/1967	
All 2	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	(18÷27)
	Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari a favore di [REDACTED] [REDACTED] Depositato in Cancelleria il 26/06/2011	
All 3	CERTIFICATO NOTARILE	(28÷31)
	Pubblico Ufficiale Notaio Teresa CASTELLANETA Depositato in Cancelleria il 19/01/2012	
All 4	Estratto di mappa catastale	(32)
	Comune A662 - BARI Foglio 32 Particella 28	
All 5	Aggiornamento degli atti catastali (Lotto 05)	(33÷39)
	Comune A662 - BARI Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 11 Natura C/1 - NEGOZIO Indirizzo VIA GIUSEPPE PISANELLI N. civico 13 Piano: T	
All 6	Attestato di agibilità, n.8161 del 10/03/1966	(40+41)
All 7	Contratto di locazione commerciale	(42÷44)
	a favore di Sig.ra Bronzato Alessandra registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 02/12/2009 al n. 16048	
All 8	Contratto di locazione commerciale	(45÷47)
	a favore di Sig.ra [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 24/02/2011 al n. 4910	
All 9	Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio	(48)
	Banca dati delle quotazioni immobiliari	
All 10	Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari	(49)
All 11	Rilievo fotografico	(50÷51)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Bene situato in Bari, al Viale Unità d'Italia n. 8
Lotto 06

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di negozio sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 13.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted] eredi di [redacted], la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Caprucci. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale, vano sul retro e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 45.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 28, subalterno I, categoria C/1, classe 5, consistenza vani 34 mq, rendita catastale € 1.352,08, Viale Unità d'Italia n. 8, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite attualmente è libero.

Precedentemente risultava condotto in locazione dalla Sig.ra [redacted] in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 02/12/2009 al n. 16048. La locazione, come specificato dal suddetto contratto, ha durata di sei anni (dal 05/11/2009 al 05/11/2014), e sancisce un canone annuo di locazione pari a € 7.800,00, aggiornato annualmente secondo gli accertamenti ISTAT.

Successivamente risultava condotto in locazione dalla Sig.ra [redacted] in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 24/02/2011 al n. 4910. La locazione, come specificato dal suddetto contratto, ha durata di sei anni (dal 01/03/2011 al 28/02/2017), e sancisce un canone annuo di locazione pari a € 7.200,00, aggiornato annualmente secondo gli accertamenti ISTAT.

Tuttavia non risulta esservi una recessione dai contratti suddetti.

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Assenza di Attestato di Certificazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domiciliato presso Avv. Michele Procacci, via della Repubblica Italiana n. 18 a Bitonto), contro:
 - [REDACTED], residente in [REDACTED] piano 1, interno 1, per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - Avv. FRASCA Vito Giulio, con studio in Toritto in Corso Armando Diaz n. 19, in qualità di curatore dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [REDACTED] residente in [REDACTED] per la somma di € 71.300,75, oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted] per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/5.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [redacted] nato a [redacted], il [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro:
 - [redacted] nato a [redacted], CF: [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted], CF: [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted], per la quota pari a 1/10;
 - [redacted], nata a [redacted], CF: [redacted], per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] per la quota pari a 1/5.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del negozio lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; sono state riscontrate, infatti, le seguenti difformità:

4. al vano del wc risulta essere annessa una porzione di vano della proprietà adiacente, ricadente in un'altra particella, in particolare la particella 8 del foglio 32;

5. realizzazione di tramezzature interne per la suddivisione degli ambienti.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare una *Accertamento di Conformità in sanatoria* che sani la realizzazione delle tramezzature interne.

Occorre altresì ripristinare il muro di separazione tra le proprietà ricadenti in due diverse particelle adiacenti e, conseguentemente, riposizionare i sanitari all'interno del wc in questione, mediante presentazione di *Dichiarazione di Inizio Attività*.

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 2.000,00 (ricostruzione muro di separazione tra le proprietà) + € 115,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 3.681,00.

La superficie della porzione di vano della proprietà adiacente, facente parte dell'altra particella non verrà conteggiata ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespite, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	u.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali e precedenti proprietari:**

Il cespite nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED]

Ai signori [REDACTED], l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [REDACTED], per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespite risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespite in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

Descrizione Lotto 06 di cui al punto A

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED]),
- per la quota di 1/5 di [REDACTED] (nato a [REDACTED] CF: [REDACTED]),

di negozio sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 13.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [REDACTED] e [REDACTED] eredi di [REDACTED] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale, vano sul retro e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 45.

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 28, subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza vani 34, rendita catastale € 1.352,08; Viale Unità d'Italia n.8, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Lotto 06	Sup. reale lorda	48,92	1,00	48,92
Locale commerciale	Sup. reale netta	24,65	1,00	24,65
Retro	Sup. reale netta	11,89	1,00	11,89

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Bagno	Sup. reale netta	4,71	1,00	4,71
	Sup. reale lorda	48,92		
	Sup. reale netta	41,25		45,38

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 45,38.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura in c.a. .

Solai: in latero-cemento

Copertura:

Pavimentazione interna: materiale:marmette in cemento.

Infissi esterni: tipologia: vetrine in ferro e vetro; serranda in ferro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.

Infissi interni: in legno lamellare.

Impianti:

Elettrico: da adeguare alla normativa vigente (D.M. 37/08).

Termico: assente.

Accessori: assenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile. L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 2.100,00 e 3.100,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 1.800,00 a 2.800,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 2.800,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commerciabilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a **45,38 mq.**

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:**A. Lotto 06**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 06	45,38	€ 2.800,00	€ 127.050,00
	45,38		

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoroso



- Valore corpo:	€ 127.050,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 127.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 101.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 06	45,38	€ 127.050,00	€ 101.640,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.246,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 566,00
Spese di ricostruzione di parti di muratura	€ 3.115,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 86.394,00
--	-------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 82.713,00
--	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



**ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO SEPARATO)**

- All 1 ATTO DI COMPRAVENDITA (1+17)**
 Pubblico Ufficiale Notaio Ernesto FIASCHETTI
 Rep 75951, Racc. 3249 del 08/11/1967
- All 2 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (18+27)**
 Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari
 a favore di [REDACTED]
- All 3 CERTIFICATO NOTARILE (28+31)**
 Depositato in Cancelleria il 26/06/2011
 Pubblico Ufficiale Notaio Teresa CASTELLANETA
 Depositato in Cancelleria il 19/01/2012
- All 4 Estratto di mappa catastale (32)**
 Comune A662 – BARI
 Foglio 32 Particella 28
- All 5 Visura storica per immobile (Lotto 06) (33+34)**
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 1
 Natura C/1 – NEGOZIO
 Indirizzo CORSO CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR N. civico 8
 Piano: T
- All 6 Planimetria catastale (Lotto 06) (35)**
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 1
 Natura C/1 – NEGOZIO
 Indirizzo CORSO CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR N. civico 8
 Piano: T
- All 7 Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (Lotto 06) (36+43)**
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 1
 Natura C/1 – NEGOZIO
 Indirizzo VIALE UNITÀ D'ITALIA N. civico 8 Piano: T
- All 8 Attestato di agibilità, n.8161 del 10/03/1966 (44+45)**
- All 9 Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio (46)**
 Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All 10 Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari (47)**
- All 11 Rilievo fotografico (48+50)**

Bene situato in Bari, al Viale Unità d'Italia n. 8/B - 14/C
Lotto 07

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di locale deposito sito in Bari, Viale Unità d'Italia n. 8/B - 14/C.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted], eredi di [redacted] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano interrato ed ha accesso direttamente dalla strada mediante due rampe di scale. Esso è costituito da ampio locale deposito e wc; inoltre, di pertinenza al locale deposito, vi sono due cortili interni

La superficie commerciale è pari a circa mq 931.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 28, subalterno 70, graffato al foglio 32, particella 11, subalterno 53, categoria C/2, classe 4, consistenza vani 826 mq, rendita catastale € 6.185,61, Viale Unità d'Italia n. 8/B - 14/C, piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Assenza di Attestato di Certificazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted] (domiciliato presso Avv. Michele Procacci, via della Repubblica Italiana n. 18 a Bitonto), contro:
 - [redacted] residente in [redacted] piano 1, interno 1, per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - Avv. FRASCA Vito Giulio, con studio in Toritto in Corso Armando Diaz n. 19, in qualità di curatore dell'eredità giacente del Sig. [redacted] per la somma di € 96.414,59, oltre interessi e spese successive;
 - [redacted] residente in [redacted] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [redacted] residente in [redacted] per la somma di € 61.220,30, oltre interessi e spese successive;
 - [redacted]; residente in [redacted] per la somma di € 71.300,75, oltre interessi e spese successive.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [redacted] nato a [redacted], il [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] la quota di proprietà per 1/10.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted], nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/5.
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di proprietà per 1/10.
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], contro:
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted], nato a [redacted] per la quota pari a 1/5;
 - [redacted] nato a [redacted], per la quota pari a 1/10;
 - [redacted], nata a [redacted] per la quota pari a 1/10;
 - [redacted] nato a [redacted] per la quota pari a 1/5.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del negozio lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; sono state riscontrate, infatti, variazioni della distribuzione interna. Secondo quanto riportato all'interno dell'ultimo progetto assentito, l'intero locale risulta diviso in due locali distinti; mentre allo stato dei luoghi risulta essere un ambiente unico.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare un *Accertamento di Conformità in sanatoria* che sani le seguenti opere:

- Demolizione di tramezzatura interna .

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 1.566,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespite, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.d.

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

Per il cespite in esame è stato stipulato tra il Condominio di Viale Unità d'Italia n. 10 e la [redacted] un atto di transazione firmato dalle parti in data 06/03/2012, per il completamento dei lavori di risanamento all'interno del piano interrato. I lavori, infatti, non sono mai stati portati a termine a causa di inadempienza di pagamento da parte del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il cespite nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore di [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] e [redacted], nato a [redacted].

Ai signori [redacted] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [redacted] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespite risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespite in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

Descrizione Lotto 07 di cui al punto A

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])
- per la quota di 1/5 di [redacted] (nato a [redacted] CF: [redacted])

di locale deposito sito in Bari, Viale Unità d'Italia n. 8/B - 14/C.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [redacted] eredi di [redacted] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano interrato ed ha accesso direttamente dalla strada mediante due rampe di scale. Esso è costituito da ampio locale deposito e wc; inoltre, di pertinenza al locale deposito, vi sono due cortili interni

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



La superficie commerciale è pari a circa mq 931.

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 11, subalterno 24, graffato al foglio 32, particella 11, subalterno 53, categoria C/2, classe 4, consistenza vani 376, rendita catastale €2.815,72; Via Giuseppe Re David n.3 - 3/E, piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Lotto 07	Sup. reale lorda	947,68	1,00	947,68
Locale deposito	Sup. reale netta	830,63	1,00	830,63
Bagno	Sup. reale netta	1,17	1,00	1,17
Cortili	Sup. reale netta	70,83	0,20	14,17
	Sup. reale lorda	947,69		
	Sup. reale netta	845,97		930,57

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 930,57.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:

struttura in c.a.

Solai:

in latero-cemento

Copertura:

Pavimentazione interna:

materiale:marmette in cemento.

Infissi esterni:

tipologia: finestre in ferro e vetro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.

Infissi interni:

assenti.

Impianti:

Elettrico:

assente

Termico:

assente.

Accessori: assenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 1.000,00 e 1.350,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 600,00 a 934,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 1.200,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commerciabilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a 930,57 mq.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:**A. Lotto 07**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata);

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 07	930,57	€ 1.200,00	€ 1.116.680,40
	930,57		€ 1.116.680,40

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



- Valore corpo:	€ 1.116.680,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.116.680,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 893.344,32

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 07	930,57	€ 1.116.680,40	€ 893.344,32

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 134.001,65

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico – edilizia

€ 1.566,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 759.342,67

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 757.776,67

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoroso



**ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO SEPARATO)**

- All 1 **ATTO DI COMPRAVENDITA** (1+17)
 Pubblico Ufficiale Notaio Ernesto FIASCHETTI
 Rep 75951, Racc. 3249 del 08/11/1967
- All 2 **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (18+27)
 Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari
 a favore di [REDACTED]
 Depositato in Cancelleria il 26/06/2011
- All 3 **CERTIFICATO NOTARILE** (28+31)
 Pubblico Ufficiale Notaio Teresa CASTELLANETA
 Depositato in Cancelleria il 19/01/2012
- All 4 **Estratto di mappa catastale** (32)
 Comune A662 – BARI
 Foglio 32 Particella 28
- All 5 **Visura storica per immobile (Lotto 07)** (33+34)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 3
 Natura C/2 – LOCALE DEPOSITO
 Indirizzo CORSO CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR N. civico 8/B
 Piano: S1
- All 6 **Visura storica per immobile (Lotto 07)** (35+36)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 9
 Natura C/2 – LOCALE DEPOSITO
 Indirizzo CORSO CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR N. civico 14/C
 Piano: S1
- All 7 **Aggiornamento degli atti catastali (Lotto 07)** (37+43)
 Comune A662 – BARI
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 28 Subalterno 70
 graffato al Foglio 32 Particella 28 Subalterno 53
 Natura C/2 – LOCALE DEPOSITO
 Indirizzo VIALE UNITÀ D'ITALIA N. civico 8/B - 14/C Piano: S1
- All 8 **Attestato di agibilità, n.8161 del 10/03/1966** (44+45)
- All 9 **Atto di transazione** (46+52)
 stipulato tra il Condominio di Viale Unità d'Italia n. 10 e la De.Ca.
 Costruzioni S.r.l., in data 06/03/2012
- All 10 **Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio** (53)
 Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All 11 **Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari** (54)
- All 12 **Rilievo fotografico** (55+57)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
 Perito: Ing. Vitantonio Amoroso