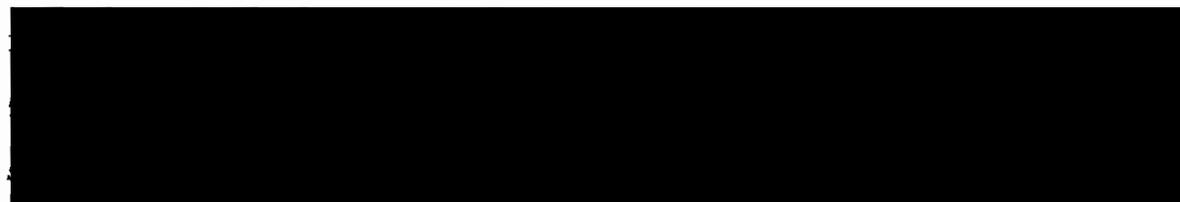




TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 793/99

Promosso da: *Intesa Gestione Crediti S.p.A.*



Giudice delegato: dott. Enrico SCODITTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla

Intesa gestione Crediti S.p.A., contro: 



il giudice *dott. Enrico Scoditti* ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ing. Vito Sciruicchio, con studio in Bari, viale Salandra n. 3, il quale ha prestato giuramento nell'udienza del 03.05.2002.

Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

1. PREMESSA

La *Intesa gestione Crediti S.p.A.*, in data 13.12.99, ha chiesto ed ottenuto la trascrizione a proprio favore contro 



S.r.l., dell'atto di pignoramento immobiliare, eseguito in data

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO CANCELLERIA CI
(Donna Flora MGLADU)

19.11.99 sui beni costituiti da n. 89 unità immobiliari specificate in maniera dettagliata nella tabella riportata in allegato 1 in cui è riportata una suddivisione preliminare dei potenziali lotti vendibili.

2. QUESITI

Il giudice dott. Scoditti ha posto al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare l'ubicazione, la superficie, gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione;
2. accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, accertando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni siano state effettuate anche in data successiva; allegghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;
3. proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;

4. proceda l'esperto alla determinazione del valore iniziale ai fini dell'INVIM con riserva di designare il medesimo per l'eventuale deposito della relativa relazione in caso di inerzia del debitore;
5. proceda l'esperto alla compilazione di apposita relazione unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo attribuitogli, ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliari;
6. elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Il sottoscritto ha svolto le operazioni peritali recandosi sui luoghi oggetto della stima, e successivamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari, presso l'Ufficio Tecnico dell'Agenzia del Territorio di Bari, presso l'Agenzia delle Entrate di Bari (uffici Bari 1 e Bari 2), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari.

3. - OSSERVAZIONI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IN OGGETTO.

Dall'esame della documentazione disponibile è emerso che, alcuni immobili posti a garanzia della debitrice [REDACTED] sono

doppiamente indicati nella nota di trascrizione del pignoramento con dati identificativi catastali errati.

Inoltre, alcuni di questi, con atti antecedenti alla data del pignoramento, sono stati alienati dalla sig.ra [REDACTED]

in favore della società [REDACTED]

Ridetti immobili sono ubicati nel comune di Bari, e precisamente:

- n. 2 appartamenti, ubicati in via Imbriani 121, identificati in catasto al foglio 31 p.lla 33 sub. 6; indicati, nella nota di trascrizione del pignoramento, al foglio 31 p.lla 24 sub. 5 e 6. Trattasi di due locali al piano terreno - ubicati nella stessa via Imbriani, rispettivamente ai civici 103 e 105 - di proprietà di persone estranee alla procedura in oggetto.
- n.3 appartamenti ubicati al primo piano dello stabile in Corso Vittorio Emanuele 68, angolo via Andrea da Bari n. 12, identificati in catasto al fg. 94 p.lla 55 sub 9 - 11 - 15; ridetti immobili risultano doppiamente indicati nella nota di trascrizione anche al foglio 30 p.lla 3247 sub 9 - 11 - 15.

Inoltre, da un più attento esame degli atti di trasferimento stipulati per gli immobili indicati di proprietà, per la quota di 1/3, di [REDACTED] è emerso che gli stessi derivano dalla successione ereditaria di [REDACTED] successivamente con atto del Notaio Labellarte sono stati divisi tra le signore [REDACTED]

4 - ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Oltre a quanto indicato nel paragrafo precedente, vi sono stati ulteriori avvenimenti che hanno modificato sia la consistenza dei beni effettivamente oggetto di pignoramento, sia gli stessi debitori colpiti dalla procedura.

È da precisare che alcuni dei beni pignorati sono stati alienati dai debitori, o dalle sorelle della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in epoche antecedenti alla data del pignoramento, a terzi estranei alla procedura e inconsapevoli dei vincoli pregiudizievoli gravanti sui beni acquistati.

Dagli studi effettuati, non si è riscontrato alcun atto di fideiussione o di garanzia sui beni di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] la garanzia dei debitori colpiti dalla presente procedura; eppure, gli immobili di proprietà di queste ultime, sono stati ugualmente compresi nella presente procedura, nonostante non fossero suscettibili ad esserlo, essendo totalmente estranei alle vicende dei debitori in parola.

L'equivoco, verosimilmente, è nato nel momento della richiesta della trascrizione del pignoramento, a tutela del credito vantato, in quanto non si è tenuto conto della divisione ereditaria dei beni appartenuti a [REDACTED]

[REDACTED]

Ciò ha fatto sì che, alcuni degli immobili pignorati, ed effettivamente pignorabili, sono stati gravati dal pignoramento per la ragione di 1/3, quando in realtà avrebbero dovuto essere

pignorati per l'intero, mentre gli altri immobili non avrebbero dovuto essere pignorati.

In allegato n. 2 sono indicati gli immobili assegnati alle signore A [REDACTED]

Inoltre, l [REDACTED] è stata dichiarata fallita (procedura fallimentare affidata al Giudice Claudio, curatore fallimentare avv. Angela Pellicciari) e, a seguito di istanza del curatore fallimentare al giudice della procedura in oggetto - che ha accolto favorevolmente la richiesta - gli immobili, facenti capo alla debitrice [REDACTED] sono stati stralciati dalla procedura in oggetto, al fine di non ostacolare la procedura fallimentare.

Gli immobili a garanzia di [REDACTED]

[REDACTED] a seguito delle disposizioni del giudice delegato della presente procedura, sono stati stralciati dal pignoramento in oggetto nell'udienza del 10.12.2004.

Alla luce di quanto esposto, in riferimento alle unità immobiliari effettivamente oggetto della presente procedura, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di competenza territoriale, risultano - dalla certificazione notarile del notaio Ernesto Fornaro datata 14.03.2001 richiesta dall'avv. Gadaleta per conto del creditore procedente - le trascrizioni ed iscrizioni riportate nello schema all'allegato n.3 della presente relazione.

***** (cambio pagina) *****

6. STIMA DEL VALORE ATTUALE - INDICAZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha eseguito la comparazione con immobili simili compravenduti nella stessa zona; il reale andamento del mercato è stato valutato da indagini compiute presso professionisti locali operanti nel settore edile ed immobiliare. Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto, oltre che della ubicazione, anche della esposizione, del tipo di fabbricato, della vetustà, del livello delle rifiniture interne e dello stabile di cui fa parte, dello stato di conservazione dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, della dotazione di impianti; inoltre si è tenuto conto di ulteriori elementi che saranno specificati di volta in volta.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie lorda coperta. Per quanto riguarda gli appartamenti la superficie dei balconi è stata ragguagliata a quella coperta con una percentuale del 25%; le verande sono state ragguagliate con un percentuale del 50%.

Nella valutazione si è anche tenuto conto della conformità dello stato dei luoghi con i parametri edilizio - urbanistico prescritti nel Comune di Bari e della conformità con il progetto autorizzato, evidenziando eventuali opere abusive realizzati e della loro sanabilità.

Per quanto riguarda i terreni, la valutazione degli stessi è stata eseguita considerando essenzialmente la destinazione urbanistica e

la loro estensione e forma. Per i terreni ad uso agricolo, è stata considerata anche l'effettiva coltura praticata sul fondo e la più probabile vocazione colturale della zona. Si precisa che non si è tenuto conto della presenza di ruderi di nessun valore commerciale, insistenti sugli stessi suoli.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Per gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, per i quali è ancora valido l'atto di pignoramento in epigrafe, il sottoscritto ha individuato **n. 20 lotti**, di cui:

- **n. 3** lotti costituiti dalla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di appartamenti ad uso ufficio;
- **n. 4** lotti costituiti dalla piena proprietà di appartamenti per uso abitazione o ufficio;
- **n. 7** lotti costituiti dalla piena proprietà di locali ad uso commerciale, deposito o artigianale;
- **n. 1** lotto costituito dalla quota pari al 50% di una villa in via delle Murge n.57, dalla quota pari al 50% di un appezzamento di terreno in via delle Murge n.57;
- **n. 1** lotto costituito dalla quota pari ad 1/3 della proprietà di n. 2 appezzamenti di terreno in Contrada Specchia;
- **n. 2** lotti costituiti dalla piena proprietà dell'appezzamento di un terreno in contrada Seminario;
- **n. 1** lotto costituito dalla piena proprietà di appezzamenti di terreno, tra loro confinanti, in località Contrada santa Caterina

p.lla 303: mandorleto di 3[^] superficie 00.23.99 (2399mq) reddito dominicale €. 6,81, reddito agrario € 3,10

p.lla 509: mandorleto di 3[^] superficie 00.17.35 (1735 mq) reddito dominicale €. 4,93, reddito agrario € 2,24

p.lla 510: mandorleto di 3[^] superficie 00.09.76 (976 mq) reddito dominicale €. 2,77, reddito agrario € 1,26

p.lla 511: mandorleto di 3[^] superficie 00.00.62 (62 mq) reddito dominicale €. 0,18, reddito agrario € 0,08

p.lla 512: mandorleto di 3[^] superficie 00.00.04 (4 mq) reddito dominicale €. 0,01, reddito agrario € 0,01

p.lla 260: aree di enti urbani, di mq 115 circa, identifica una tettoia con attinenza scoperta, a protezione dei compressori e dei macchinari delle celle frigo a servizio della società, dichiarata fallita, [REDACTED] le area è adiacente ad un capannone degli stessi debitori non inserita nella presente procedura.

SUPERFICI

Sommando le superfici delle singole particelle, si ricava una superficie complessiva pari a 5291 mq. Per omogeneizzare le superfici, al fine di determinare il valore del lotto, le superfici sono state così scorporate: mq 2399 (p.lla 303) e mq 2892 (somma delle p.lle 509 - 510 - 511 - 512 - 260).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica, allegato alla relazione notarile, si evince che le aree formanti il lotto in questione sono destinate, secondo il vigente P.R.G. approvato con

decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475 dell'08/07/76 e successive modificazioni, ad:

aree a verde pubblico - verde urbano, in particolare ricade in questa destinazione la p.lla 303.

aree di espansione di tipo "C/2" in particolare ricadono in questa destinazione le p.lle 509 - 510 - 511 - 512 - 260.

Le aree a verde pubblico - verde urbano sono disciplinate dall'ART. 31 delle Norme Tecniche del P.R.G., che regola le aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere). Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini, e vi possono essere ubicate attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo, e simili.

Nelle aree di verde pubblico del gruppo A, la cui superficie complessivamente accorpabile può arrivare fino a 50.000 mq, è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento; nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: a) indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc.: a) rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P.: a) parcheggi: min. 10% dell'area;

a) verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min.
Vp.:
88% dell'area;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati min. ml. 20;

Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

ogni intervento, come la costruzione di edifici ed impianti, è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto planovolumetrico

Le altre particelle costituenti il lotto, sono destinate, secondo il P.R.G., ad aree di espansione di tipo "C/2".

Le aree in questione sono disciplinate dall'art. 51 delle Norme Tecniche del P.R.G., che regola le aree di espansione di tipo C per la residenza (secondo l'art. 41 e 42). Nelle aree di espansione di tipo "C" l'intervento è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazioni convenzionate. Nel piano particolareggiato l'area di intervento corrisponde a quella delimitata nel P.R.G..

Nelle lottizzazioni convenzionate, in aree tipo C2, l'unità operativa non può avere superficie inferiore a mq. 20.000.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift. indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq.1,00

Rc.: rapporto di copertura: max 50% della superficie lorda;

H.: altezza massima: ml.15

Dc.: distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml.5;

Df.: distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H1+ H2) \times 0,5]$, con un minimo ml.10;

Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano:

- a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;
- b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

Vc.: verde attrezzato condominiale: min. 25% della superficie del lotto;

P.: parcheggi: min. 1 mq. ogni 20 mc.;

A.: autorimesse: minimo un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essi.

Ogni intervento in queste zone è subordinato alla redazione dei programmi pluriennali e dei successivi piani particolareggiati dei servizi secondo le modalità fissate dall'art. 59.

DESCRIZIONE DEL SUOLO

Il suolo di cui trattasi, ha carattere edificatorio ed è sito nel Comune di Bari, nelle vicinanze dello stadio San Nicola, ed è prospiciente il nuovo insediamento per le attività produttive Santa Caterina.

L'intera zona è al momento oggetto di notevole espansione urbanistica. Inoltre è interessata dall'ipotesi di ubicazione della "Cittadella della Giustizia", che prevede l'accorpamento di tutti gli uffici giudiziari della città di Bari, su un'area attualmente destinata ad uso agricolo ma oggetto di variante al piano regolatore generale in vigore.

Come già detto, i suoli costituenti il presente lotto 1, sono destinati, dal PRG ad area a verde e aree di espansione di tipo C/2, per la residenza.

I suoli sono pianeggianti e attualmente sono in una situazione di abbandono; in una parte del fondo, catastalmente indicata dalla p.lla 35, vi è una piccola e antica costruzione rurale in pietra, verosimilmente a servizio della originaria attività agricola, come deposito attrezzi. Trattasi di una costruzione priva di un apprezzabile valore commerciale intrinseco, rispetto all'area edificabile circostante, e pertanto non si ritiene di dover entrare nel dettaglio.

STIMA DEL VALORE ATTUALE

Anche se le aree oggetto del lotto hanno destinazioni urbanistiche differenti, il sottoscritto ha ritenuto accorpate le stesse in un unico lotto, in quanto la divisione in due lotti distinti avrebbe comportato un forte deprezzamento delle aree a verde con il possibile rischio d'esclusione delle stesse da qualsiasi mercato.

Pertanto il valore del lotto è dato dalla somma delle aree a verde con quelle di espansione.

Aree di espansione

La parte edificabile del lotto in oggetto è compreso nel "Piano Particolareggiato maglia n. 20 di espansione C/2" in cui è previsto la realizzazione di un quartiere residenziale destinato all'edilizia economica popolare convenzionata (acquisizione da parte di cooperative edilizie).

Si assume il valore unitario di 70,00 €/mq, pertanto considerando che l'area con tale destinazione è pari a mq 2892 il valore della porzione del lotto è di 202.440,00 €.

Aree a verde

Per le aree in questione il sottoscritto ha tenuto conto essenzialmente della esigua potenzialità edificatoria.

Per la stima si sono considerate aree a verde pubblico di tipo A, e della tipologia edilizia che è possibile realizzare per es. chioschi). Si è inoltre tenuto conto del fatto che le stesse aree, essendo di proprietà pubblica, sono soggette alla disciplina di esproprio, e pertanto la stima deve necessariamente far riferimento all'indennità di espropriazione.

Si assume il valore unitario di 6,00 €/mq, e pertanto, considerando che la superficie è pari a mq 2399. il valore della porzione del lotto è pari a 14.394,00 €.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

Il valore complessivo del lotto è pari ai 2/3 della somma di 202.440,00 + 14.394,00 = 216.834,00 x 2/3 = 144.556,00 €, arrotondato a € 145.000,00 € (diconsi centoquarantacinquemila euro).

lotto n. 2

Il lotto n. 2 è costituito dalla piena proprietà dei suoli in agro di Bari, con accesso da contrada Santa Caterina e contrada Torre Monaca, nei pressi dello stadio San Nicola e del nuovo Insediamento

per le Attività Produttive di Santa Caterina, in zona periferica della città ma in forte espansione dal punto di vista commerciale ed urbanistico.

Ai suoli costituenti il presente lotto è possibile accedervi percorrendo la strada provinciale Carbonara - Modugno, denominata via Caratore del Carmine.

Dati catastali

Le particelle, tutte censite al **foglio n. 65** del Comune di Bari, sono:

p.lla 305: mandorleto di 3[^] superficie 00.00.92 (92 mq) reddito dominicale €. 0,26, reddito agrario € 0,12

p.lla 129: vigneto uva da tavola di 4[^] superficie 00.04.80 (480 mq) reddito dominicale €. 5,33, reddito agrario € 3,72

p.lla 35: fabbricato rurale superficie 00.00.80 (80 mq) reddito dominicale €. 0,00, reddito agrario € 0,00

p.lla 487: mandorleto di 3[^] superficie 00.00.86 (86 mq) reddito dominicale €. 0,24, reddito agrario € 0,11

p.lla 488: mandorleto di 3[^] superficie 00.02.75 (275 mq) reddito dominicale €. 0,78, reddito agrario € 0,36

p.lla 489: mandorleto di 3[^] superficie 00.00.10 (10 mq) reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario € 0,01

p.lla 490: mandorleto di 3[^] superficie 00.00.05 (5 mq) reddito dominicale €. 0,01, reddito agrario € 0,01

p.lla 491: mandorleto di 3[^] superficie 00.02.38 (238 mq) reddito dominicale €. 0,68, reddito agrario € 0,31

p.lla 492: mandorleto di 3[^] superficie 00.02.42 (242 mq) reddito
dominicale €. 0,69, reddito agrario € 0,31

p.lla 493: mandorleto di 3[^] superficie 00.09.11 (911 mq) reddito
dominicale €. 2,59, reddito agrario € 1,18

p.lla 494: mandorleto di 3[^] superficie 00.01.22 (122 mq) reddito
dominicale €. 0,35, reddito agrario € 0,16

p.lla 495: mandorleto di 3[^] superficie 00.03.86 (386 mq) reddito
dominicale €. 1,10, reddito agrario € 0,50

p.lla 496: mandorleto di 3[^] superficie 00.18.29 (1829 mq) reddito
dominicale €. 5,20, reddito agrario € 2,36

p.lla 497: mandorleto di 3[^] superficie 00.08.27 (827 mq) reddito
dominicale €. 2,35, reddito agrario € 1,07

p.lla 498: mandorleto di 3[^] superficie 00.00.59 (59 mq) reddito
dominicale €. 0,17, reddito agrario € 0,08

p.lla 499: vigneto uva da tavola di 4[^] superficie 00.00.27 (27 mq)
reddito dominicale €. 0,30, reddito agrario € 0,21

p.lla 500: vigneto uva da tavola di 4[^] superficie 00.03.30 (330 mq)
reddito dominicale €. 3,36, reddito agrario € 2,56

p.lla 501: vigneto uva da tavola di 4[^] superficie 00.01.06 (106 mq)
reddito dominicale €. 1,18, reddito agrario € 0,82

p.lla 502: vigneto uva da tavola di 4[^] superficie 00.01.37 (137 mq)
reddito dominicale €. 1,52, reddito agrario € 1,06

p.lla 503: mandorleto di 3[^] superficie 00.06.91 (691 mq) reddito
dominicale €. 1,96, reddito agrario € 0,89

p.lla 504: mandorleto di 3^ superficie 00.03.45 (345 mq) reddito dominicale €. 0,98, reddito agrario € 0,45

p.lla 505: mandorleto di 3^ superficie 00.17.11 (1711 mq) reddito dominicale €. 4,86, reddito agrario € 2,21

p.lla 506: mandorleto di 3^ superficie 00.05.16 (516 mq) reddito dominicale €. 1,47, reddito agrario € 0,67

p.lla 507: mandorleto di 3^ superficie 00.00.05 (5 mq) reddito dominicale €. 0,01, reddito agrario € 0,01

SUPERFICI

Sommando le superfici delle singole particelle si ottiene una superficie complessiva pari a 9510 mq. Per omogeneizzare le superfici, al fine di determinare il valore del lotto, le superfici sono state così scorporate: mq 92 (p.lla 305) e mq 9418 (somma delle p.lle rimanenti).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica, allegato alla relazione notarile, si evince che le aree formanti il lotto in questione sono destinate, secondo il vigente P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475 dell'08/07/76 e successive modificazioni, a:

aree a verde pubblico - verde urbano, ricade in questa destinazione la p.lla 305.

aree di espansione di tipo "C/2" in particolare ricadono in questa destinazione tutte le altre p.lle indicate nel presente lotto.

Per la indicazione dei parametri urbanistici si rimanda a quanto detto nel paragrafo "Destinazione Urbanistica" del lotto n. 1.

STIMA DEL VALORE ATTUALE

Anche se le aree oggetto del lotto hanno destinazioni urbanistiche differenti, il sottoscritto ha ritenuto accorpate le stesse in un unico lotto, in quanto la divisione in due lotti distinti avrebbe comportato un forte deprezzamento delle aree a verde con il possibile rischio d'esclusione delle stesse da qualsiasi mercato.

Pertanto il valore del lotto è dato dalla somma delle aree a verde con quelle di espansione.

Aree di espansione

La parte edificabile del lotto in oggetto è compreso nel "Piano Particolareggiato maglia n. 20 di espansione C/2" in cui è previsto la realizzazione di un quartiere residenziale destinato all'edilizia economica popolare convenzionata (acquisizione da parte di cooperative edilizie).

Si assume un valore unitario pari 70,00 €/mq. Pertanto, considerando che l'area con tale destinazione è pari a mq 9418, il valore di tale porzione del lotto è pari a **659.260,00 €**.

Aree a verde

Per le aree in questione il sottoscritto ha tenuto conto essenzialmente della esigua potenzialità edificatoria.

Per le aree in questione il sottoscritto ha tenuto conto essenzialmente della esigua potenzialità edificatoria.

Per la stima si sono considerate aree a verde pubblico di tipo A, e della tipologia edilizia che è possibile realizzare per es. chioschi). Si è inoltre tenuto conto del fatto che le stesse aree, essendo di proprietà pubblica, sono soggette alla disciplina di esproprio, e pertanto la stima deve necessariamente far riferimento all'indennità di espropriazione.

Si assume il valore unitario di 6,00 €/mq, e pertanto, considerando che l'area con tale destinazione è pari a 92 mq, il valore della porzione del lotto è pari a 552,00 €.

Il valore complessivo del lotto è dato dalla somma di 659.260,00 + 552,00 = 659.812,00 €, arrotondato a € 660.000,00 (dicensi seicentosessantamilaeuro).

lotto n. 3

Il lotto n. 3 è costituito dalla proprietà completa dei suoli in Agro di Bari con accesso da contrada Seminario e contrada Specchia, prospicienti via Caratore del Carmine, nei pressi dello stadio San Nicola e del nuovo Insediamento per le Attività Produttive Santa Caterina, in zona periferica della città ma in espansione dal punto di vista urbanistico per le ragioni già enunciate al lotto n. 1.

Dati catastali

Le particelle, tutte censite al foglio n. 46 del Comune di Bari, sono:

p.lla 615: seminativo arborato di 4^ superficie 00.61.39 (6139 mq)
reddito dominicale €. 15,85, reddito agrario € 9,51

p.lla 617: seminativo arborato di 3^a superficie 00.73.15 (7315 mq)
reddito dominicale €. 32,11, reddito agrario € 13,22.

La particella 617 è intestata alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica, allegato alla relazione notarile, si evince che le p.lle in questione sono destinate, secondo il vigente P.R.G., a:

aree a verde pubblico - verde urbano.

Per la indicazione dei parametri urbanistici si rimanda a quanto detto nel paragrafo "Destinazione Urbanistica" del lotto n.1

STIMA DEL VALORE ATTUALE

Per le aree in questione il sottoscritto ha tenuto conto essenzialmente della esigua potenzialità edificatoria.

Per la stima si sono considerate aree a verde pubblico di tipo A, e della tipologia edilizia che è possibile realizzare per es. chioschi). Si è inoltre tenuto conto del fatto che le stesse aree, essendo di proprietà pubblica, sono soggette alla disciplina di esproprio, e pertanto la stima deve necessariamente far riferimento all'indennità di espropriazione.

Si assume il valore unitario di 6,00 €/mq, e pertanto,

p.lla 615: superficie 6139 mq x € 6,00 = € 36.834,00 che si arrotonda a **37.000 € (dicomi trentasettemila euro)**.

p.lla 617: superficie 7315 mq x € 6,00 = € 43.890,00 che si arrotonda a **44.000 € (dicomi quarantaquattromila euro)**.

lotto n. 4

Il lotto n. 4 è costituito dalla proprietà pari ad 1/3 dei suoli in agro di Bari in contrada Torre Specchia e contrada Specchia, al quartiere Japigia, adiacenti il campo sportivo Bellavista e la Ferrovia, in prossimità del litorale.

Dati catastali

Le particelle, tutte censite al **foglio n. 44** del Comune di Bari, sono

p.lla 179: seminativo di 3[^] superficie 00.80.05 (8005 mq) reddito dominicale €. 35,14, reddito agrario € 16,54

p.lla 1011: mandorleto di 3[^] superficie 01.49.83 (14983 mq) reddito dominicale €. 42,56, reddito agrario € 19,35

p.lla 1013: seminativo arborato di 3[^] superficie 01.31.02 (13102 mq) reddito dominicale €. 33,83, reddito agrario € 20,30

p.lla 223: seminativo irriguo di 3[^] superficie 00.04.08 (408 mq) reddito dominicale €. 4,11, reddito agrario € 2,11

SUPERFICI

Sommando le superfici delle singole particelle la superficie complessiva è di 36498 mq.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica, allegato alla relazione notarile, si evince che le aree formanti il lotto in questione sono destinate, secondo il vigente P.R.G. approvato con

decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475
dell'08/07/76 e successive modificazioni, a:

aree a verde pubblico - verde urbano.

Per la indicazione dei parametri urbanistici si rimanda a quanto
detto nel paragrafo "Destinazione Urbanistica" del lotto n.1.

Viabilità di P.R.G. .

ART. 27 - Aree destinate alla viabilità.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- a) strade, nodi stradali e piazze;
- b) parcheggi;
- c) rispetti stradali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità;
nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra
quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi,
attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni, è
consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai
sensi dell'art.3, comma 2°, lett. d. D.M. 2-4-68; nelle aree sub
c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle
tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e
per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di
chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili.

ART. 28 - Viabilità.

Le strade si suddividono in:

a) strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, munite di strade di servizio laterali, con sezione media complessiva di ml. 60;

b) strade di nuova costruzione, a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 25;

c) strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 15;

d) strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 15 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml. 3.50 per ciascuna corsia e di ml. 0.75 per ciascun marciapiede.

STIMA DEL VALORE ATTUALE

Per le aree in questione il sottoscritto ha tenuto conto essenzialmente della esigua potenzialità edificatoria.

Per la stima si sono considerate aree a verde pubblico di tipo A, e della tipologia edilizia che è possibile realizzare per es. chioschi). Si è inoltre tenuto conto del fatto che le stesse aree, essendo di proprietà pubblica, sono soggette alla disciplina di esproprio, e pertanto la stima deve necessariamente far riferimento all'indennità di espropriazione.

Si assume il valore unitario di 6,00 €/mq, e pertanto, considerando che l'area con tale destinazione è pari a mq 36498 il valore della porzione del lotto è pari a € 218.988,00.

La quota oggetto di pignoramento è pari ad 1/3 e pertanto, il valore del lotto è di 72.996,00 € arrotondato a 73.000,00 € (diconsi settantatremila euro).

Si precisa che la p.lla 223, con destinazione a viabilità di PRG, è stata compresa nella valutazione delle aree a verde pubblico, perché da sola non esprimerebbe un valore specifico, in quanto costituita essenzialmente scogliera del litorale marino.

lotto n. 5

Il lotto n. 5 è costituito dalla piena proprietà di un locale uso deposito in Bari, in via Tanzi n. 35 } al piano seminterrato.

L'immobile è di proprietà della signora 

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il locale è a disposizione della proprietaria.

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile, costituente il lotto, è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati: foglio 31 p.lla. 368 sub. 10, Bari via Tanzi n. 35, piano S1, senza ulteriori dati di classamento.

L'immobile è stato costituito con il frazionamento del sub 8, che ha generato i sub 9, 10, 11.

L'immobile è intestato alla signora [REDACTED]

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un locale ad uso deposito in via Tanzi n. 35.

Il locale deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 8, che, a seguito della divisione ereditaria, è stato suddiviso in tre unità immobiliari distinte.

Dal punto di vista catastale, è stata eseguita una domanda di voltura con frazionamento, in modo che, ciascuna delle tre eredi di [REDACTED] risultasse proprietaria di una singola quota.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire documentazione tecnica, relativa all'immobile oggetto di stima.

Inoltre, considerata l'inerzia del debitore, l'esiguo valore dell'immobile e la scarsa appetibilità commerciale dello stesso, non si è ritenuto opportuno ricorrere all'ausilio del fabbro e della forza pubblica per accedervi.

L'immobile è posto al piano seminterrato di uno stabile di vecchia costruzione, e versa in stato di abbandono; inoltre sono evidenti fenomeni di umidità di risalita.

Nella valutazione si è anche tenuto conto del fatto che l'immobile ha la necessità di opere di manutenzione come rifacimento degli intonaci, pitturazioni, realizzazione dell'impianto elettrico, ecc.

Stima del valore attuale

Per la valutazione dell'immobile si è considerato il valore di immobili similari e con le medesime caratteristiche.

In base a quanto detto, la stima dell'immobile costituente il lotto 5 è a corpo pari a 15.000 € (dicomi quindicimila/00 euro).

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Ulteriori adempimenti

Qualora si dovesse procedere alla vendita occorre presentare istanza all'agenzia del Territorio di Bari per l'attribuzione della rendita ed eventualmente ripresentare la planimetria catastale dell'immobile.

lotto n. 6

Il lotto n. 6 è costituito dalla piena proprietà del locale ad uso commerciale, sito in Bari a via Giulio Petroni n. 91/3, più precisamente nell'isolato compreso tra via Giulio Petroni, 1^ via privata [redacted] 2^ Via privata [redacted] e via Papa Paolo VI.

L'immobile è di proprietà di [redacted] nato a [redacted] [redacted] per atto del notaio Serrone del 22.11.1990 trascritto a Bari il 14.12.1990 al n. 45689 per donazione avutane dalla sig.ra [redacted]

Utilizzazione dell'immobile

Il locale commerciale è concesso in locazione al sig. [redacted] con atto registrato al n. 12541 del 03.08.92.

Dati catastali

Dall'esame degli atti, custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari, risulta che l'immobile costituente il primo lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 39 p.lla. 671 sub 3, Bari, Via Giulio Petroni n. 91/3, piano terra, categoria C/1, classe 5[^], consistenza: mq 13; rendita €. 1333,39.

Verifica della regolarità edilizia

Il sottoscritto ha verificato che l'immobile in oggetto è stato accatastato in data 30.04.62, e quindi, ultimato antecedentemente alla predetta data, e al 01.09.1967.

Pertanto, ai sensi della legge 28.02.85, n. 47, art. 41, e successive modificazioni, è sufficiente dichiarare - nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Descrizione dell'immobile

Il locale ha una pianta di forma rettangolare, è caratterizzato da un ambiente principale, prospiciente via Giulio Petroni, e da un servizio.

L'unico accesso all'unità immobiliare è quella su via Giulio Petroni, civ 91/3.

Attualmente il locale è utilizzato come sala da barba, è dotato di servizio igienico, posto nella parte retrostante del locale, e di impianto idrico fognante.

Inoltre il locale è dotato di impianto elettrico, e di saracinesca avvolgibile in metallo.

La superficie lorda è pari a mq 21: di questi, l'ambiente principale ha una superficie netta di circa 11 mq, mentre la parte retrostante è di circa 7 mq.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda del locale è di 21 mq;

pertanto il valore della unità immobiliare risulta di:

mq 21*€/mq 1.400,00 = €. 29.400,00 (diconsi
ventinovemilaquattrocentoeuro).

lotto n. 7

Il lotto n. 7 è costituito dalla quota pari ad 1/2 della piena proprietà della abitazione in villa, sita in Bari in via Delle Murge n. 57. L'immobile è disposto su tre livelli - piano terra, primo e seminterrato - oltre pertinenze accessorie realizzate nel giardino e il giardino stesso.

L'immobile è di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]
atto del notaio Costantini del 15.03.1980 trascritto il 27.03.1980
al n. 10726 acquisto dalle signore [REDACTED]

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il lotto così come costituito è l'abitazione principale della famiglia dei sigg. [REDACTED]

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari, l'immobile, costituente il secondo lotto, è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 105 p.lle. 248 249 250 (catasto urbano), Bari, Via Bitritto (ora via delle Murge) n. 57, piano terra, categoria A/7, classe 2[^], consistenza: vani 9,0; rendita €. 1743,04.

foglio 105 p.lla. 104 (catasto terreni), Bari, superficie: are 1.21, uliveto di classe 2[^], reddito dominicale €. 0,62, reddito agrario €. 0,41.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da una villa in via delle Murge n. 57 con annesso giardino - circostante il fabbricato - nei pressi del rudere della masseria Dottula, adiacente a viale Pasteur. Nelle vicinanze vi è un centro commerciale, con annesso ipermercato, strutture sanitarie - sia pubbliche che private. La zona adiacente, seppur penalizzata dalla presenza dei binari ferroviari, è ben collegata al centro cittadino dal sottovia di Via Brigata Regina, che rende facilmente raggiungibili, sia il centro che la tangenziale.

La villa, con l'annesso giardino, è perimetrata da una recinzione in muratura e/o metallo, il cancello d'accesso è in metallo ed è

transitabile anche con automezzi. Al lotto è possibile accedere anche da viale Pasteur, mediante accesso secondario pedonale, posto nel giardino e delimitato da una porta anch'essa in ferro.

Il giardino è piantumato con alberi di diversa essenza arborea e altre piante ornamentali; il suo stato di manutenzione è alquanto basso. Nel giardino sono state realizzati due locali, uno in muratura e uno in materiale metallico di tipo prefabbricato, entrambi attualmente utilizzati come voliere o incubatrici per uccelli.

Il fabbricato in muratura ha una superficie di circa 85 mq, mentre il prefabbricato ha una superficie lorda di 35 mq.

La villa risulta edificata da oltre un secolo, come si evince dallo stato di conservazione e dalla tipologia e tecnologia edilizia utilizzata. Infatti, l'immobile ha strutture portanti in muratura e, a piano terra, diversi ambienti, hanno soffitti a volta.

Il piano terra è formato dai seguenti ambienti: ingresso - soggiorno, disimpegno che dà accesso alla cucina abitabile, al corridoio e ad un altro disimpegno in cui vi è il vano scala che conduce al piano superiore e a piano interrato; da quest'ultimo si accede a una camera da letto con bagno e al giardino, per la parte prospiciente Viale Pasteur.

Dal corridoio si accede invece a tre camere, ai servizi igienici e al locale lavanderia.

Il piano interrato è formato da due ambienti e un corridoio di collegamento con il vano scala.

Al primo piano vi è un appartamento e il lastrico solare dell'abitazione, ad esso è possibile accedervi attraverso la scala interna, precedentemente indicata, e da una scala esterna a forma elicoidale posta sul prospetto adiacente Viale Pasteur.

L'appartamento al primo piano, è composto da una cucina, un corridoio, due bagni e tre camere.

Il lastrico solare è perimetrato da un parapetto in muratura ed è pavimentato.

Verifica della regolarità edilizia

Il sottoscritto, dalle ricerche documentali effettuate, non ha reperito alcuna documentazione tecnica relativa all'immobile di cui trattasi.

Annesso all'abitazione principale, vi è un corpo di fabbrica, di recente costruzione, più basso rispetto all'abitazione stessa e con tetto spiovente a doppia falda, che ospita il locale lavanderia, un ripostiglio e una camera, per una superficie utile di circa 20 mq.

Altri immobili - realizzati in assenza di concessione edilizia - sono un locale in muratura, con copertura costituita da intelaiatura metallica e pannelli in metallo coibentati, avente superficie pari a 85 mq; ed un locale prefabbricato, utilizzato attualmente come voliera, che ha una superficie di 35 mq.

Al fine di sanare il corpo di fabbrica annesso alla abitazione è necessario presentare, nei termini previsti all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 380/2001, istanza di condono e versare, a titolo oblativo, 2000,00 €; inoltre 1780,00 € per anticipo oneri

concessori e 200,00 €, quale maggiorazione all'oblazione per il recupero urbanistico e paesaggistico; per quanto riguarda il locale in muratura avente una superficie di 85 mq, occorre versare 5100,00 € per oblazione (considerata superficie non residenziale), 7565,00 € per anticipo oneri concessori e € 722,50 € per oblazione per il recupero urbanistico e paesaggistico; per il prefabbricato da 35 mq occorre versare 2100,00 € per oblazione (considerata superficie non residenziale), 3115,00 € per anticipo oneri concessori 210,00 € per oblazione per il recupero urbanistico e paesaggistico.

Prima della presentazione della istanza di sanatoria è necessario richiedere il parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici Storici e Ambientali per la Puglia, poiché il fabbricato rientra nel Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggistico per la Puglia, perché vicino alla masseria Dottula, oggi ridotta ad un rudere abbandonato.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda della villa - considerando una riduzione della superficie per l'incidenza delle murature portanti - è pari a 230,00 mq complessivamente per il piano terra ed il piano interrato, mentre il piano primo ha una superficie coperta di 80 mq; il lastrico solare a livello, ha una superficie di circa 100 mq.

Si assume un valore unitario di 1.200,00 €/mq, considerando anche il valore dell'area pertinenziale scoperta, la necessità di manutenzioni straordinarie e la necessità di sostenere spese per le istanze di condono; mentre per il locale da 85 mq si assume come valore di 400,00 €/mq, mentre, per il prefabbricato da 35 mq si assume il valore di € 150,00 €/mq considerando la precarietà della struttura.

Abitazione: [80 + 230 + (100*15%)] mq x 2000,00 €/mq = € 650.000,00

Locale: mq 85 x 400 = 34.000,00

Prefabbricato: 35 x 150,00 = 5.250,00

Totale = 689.250,00 La quota oggetto del pignoramento è solo quella di proprietà di [REDACTED] pari al 50%, e pertanto 344.625,00 che si arrotonda a **345.000 € (diconsi trecentoquarantacinquemilaeuro)**

lotto n. 8

Il lotto n. 8 è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento in Bari a via Imbriani n. 121, al secondo piano sul piano rialzato, con pertinenziale cantina, posta al piano seminterrato.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata J TRUST per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'appartamento è concesso in locazione alla sig.ra Foggetti Angela, contratto registrato al n. 8433 il 24.07.2000

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il terzo lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 31 p.lla. 33 sub. 6, Bari, Via Imbriani n. 121, piano terzo, categoria A/2, classe 4[^], consistenza: vani 6,5; rendita €. 1040,66.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un appartamento in Bari in via Imbriani n. 121, in uno stabile signorile, dotato di ascensore.

Il fabbricato è sito in una posizione di particolare pregio della città di Bari, considerata anche la vicinanza di edifici di importanza storica e/o artistica, di numerosi esercizi pubblici e commerciali.

L'appartamento è composto da un disimpegno, da una camera prospiciente via Imbriani, dotata di porta finestra con balcone, dalla cucina con annessa dispensa, da un corridoio, dotato di finestre prospicienti cortile interno, da cui si accede a una camera dotata di finestra e ad altre due camere con portafinestra su balcone; in fondo al corridoio vi è il bagno con sovrastante ammezzato utilizzato come ripostiglio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura. Gli infissi sono in legno verniciato e pannelli in vetro

L'appartamento ha una altezza utile di 3,80 m, la superficie lorda è di circa mq 140,00, mentre i balconi hanno una superficie di mq 9,00; la cantina, posta al piano seminterrato ha una superficie lorda di circa mq 16,00.

Verifica della regolarità edilizia

Il sottoscritto ha verificato che l'immobile in oggetto è stato accatastato nel 1939 e pertanto è stato ultimato antecedentemente alla predetta data e quindi al 01.09.1967.

Ai sensi della legge 28.02.85, n. 47, art. 41, e successive modificazioni è sufficiente dichiarare - nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 140,00, mentre i balconi hanno una superficie di mq 9,00, la cantina, posta al piano seminterrato ha una superficie lorda di mq 16,00.

Si assume il valore unitario di €/mq 2.850,00, considerando essenzialmente il pregio dell'appartamento e della zona.

Abitazione: $140 + (9 \cdot 25\%) + (16 \cdot 60\%) = 151,85 \text{ mq} \times 2850,00 \text{ €} =$
 $432.772,50 \text{ €}$ arrotondato a $433.000,00 \text{ €}$ (**diconsi quattrocentotrentatremilaeuro**).

lotto n. 9

Il lotto n. 9 è costituito dalla piena proprietà di un locale uso laboratorio artigianale, in Bari a via Giulio Petroni n. 91/f, posto a piano terra.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata J TRUST per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il locale è concesso in locazione al sig. 


Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari, risulta che l'immobile, costituente il secondo lotto, è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 39 p.lla. 849 sub. 5, Bari, Via Giulio Petroni n. 91/f, piano terra, categoria C/3, classe 6[^], consistenza: mq 66; rendita €. 576,06.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un locale ad uso artigianale in Bari in via Giulio Petroni n. 91/f.

Il locale è attualmente utilizzato come laboratorio artigianale per la panificazione. Il laboratorio è a servizio della panetteria

presente nel locale adiacente, sempre di proprietà della società

L'accesso al locale è posto al civico 91/f ed è delimitato da una porta in metallo con cancello a soffietto, anch'esso in metallo. Le finestre del locale sono poste nella parete opposta a quella di ingresso, e sono prospicienti un cortile interno.

Il locale è caratterizzato, per la particolarità dell'attività, della presenza di rivestimenti facilmente lavabili, ma non di particolare pregio.

L'altezza del locale è di circa 4,00 m, mentre la sua superficie lorda è di circa 70,00 mq.

Attualmente il locale è comunicante con una altra unità immobiliare, più precisamente il locale commerciale con accesso dal civico 91/e di via Giulio Petroni, pure compreso nella presente procedura esecutiva, in catasto al fg 39 p.lla 849 sub 4.

Allo stato attuale, il presente lotto è comunicante con il lotto n. 10, per cui di fatto è come se fosse un unico immobile, come pure unico è il conduttore a cui è concesso in locazione. Qualora si dovesse procedere alla vendita del lotto 9, sarà necessario chiudere il vano di comunicazione tra le due unità immobiliari.

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

È necessario altresì provvedere alla chiusura del varco di comunicazione.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda del locale è di circa 70,00 mq

Si assume il valore unitario di 1.500,00 €/mq.

Locale: 70 mq x 1500,00 €/mq = 105.000,00 € (*diconsi centocinquemilaeuro*).

lotto n. 10

Il lotto n. 10 è costituito dalla piena proprietà di un locale uso commerciale in Bari in via Giulio Petroni n. 91/e al piano terra.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata [REDACTED]

[REDACTED] per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il locale è concesso in locazione al sig [REDACTED]

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il secondo lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 39 p.lla. 849 sub. 4, Bari, Via Giulio Petroni n. 91/e,
piano terra, categoria C/1, classe 6[^], consistenza: mq 22; rendita
€. 1018,04.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un locale ad uso Commerciale in
Bari in via Giulio Petroni n. 91/e.

Il locale, posto al civico 91/e, è attualmente utilizzato come
locale per la vendita dei prodotti da forno il locale ed è
costituito da un unico ambiente, prospiciente via Giulio Petroni.
Le rifiniture proprie del locale non sono particolarmente
apprezzabili in quanto coperte dagli arredi, Per quello che si è
potuto constatare, le condizioni degli intonaci e del locale, sono
da considerarsi buone.

L'altezza del locale è di circa 4,00 m, mentre la superficie lorda
del locale è di circa 25,00 mq

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del
01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di
trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile
costruito prima del 01.09.1967.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella
descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

In particolare si deve tenere conto che gli impianti presenti non concorrono alla valutazione dell'immobile poiché di proprietà della attività esercitata all'interno e non dei debitori in parola.

La superficie lorda del locale è di circa 25,00 mq

Si assume il valore unitario di €/mq 2.000,00.

Locale: 25 mq x 2000,00 €/mq = 50.000,00 €

(diconsicinquantamilaeuro).

lotto n. 11

Il lotto n. 11 è costituito dalla piena proprietà di un appartamento in Bari in via Giulio Petroni n. 91/d, al piano quarto.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata J TRUST per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'appartamento è concesso in locazione al sig. 

Dati Catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il secondo lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 39 p.lla. 849 sub. 16, Bari, Via Giulio Petroni n. 91/d, piano quarto, categoria A/3, classe 4[^], consistenza: vani 6,5; rendita €. 852,15.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un appartamento ad uso abitazione in Bari in via Giulio Petroni n. 91/d, posto al quarto ed ultimo piano, in un edificio dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da un ingresso, a cui si accede a un corridoio e attraverso questo a due camere, di cui una dotata di balcone angolare prospiciente via Giulio Petroni, sulla destra, frontalmente, vi è il bagno, a sinistra vi è un'altra camera con balcone angolare, a seguire, vi è una zona servizi composta da un piccolo disimpegno, da una camera con dispensa, da altri due piccoli vani, oltre un bagno e la veranda realizzata perimetrando un balcone.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 138 mq, mentre quella netta è di circa 110,00 mq; la superficie dei due balconi ad angolo è di circa mq 18,00.

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Per quanto riguarda l'appartamento, nello specifico, è necessario presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria nei termini

previsti all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 380/2001, per la veranda versando, a titolo oblativo, 2000,00 €, 1780,00 € per anticipo oneri concessori, 200,00 €, quale maggiorazione dell'oblazione per il recupero urbanistico e paesaggistico.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 138,00 mq

Si assume il valore unitario di 2.000,00 €/mq.

Appartamento: $[138 + (18 \times 25\%)] \text{ mq} \times 2000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 285.000,00$
(diconsiduecentoottantacinquemilaeuro).

lotto n. 12

Il lotto n. 12 è costituito dalla piena proprietà di un locale uso commerciale in Bari in via Giulio Petroni n. 91/1 al piano terra.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata J TRUST per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il locale è concesso in locazione al sig. 

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il secondo lotto è

registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 39 p.lla. 671 sub. 1, Bari, Via Giulio Petroni n. 91/1, piano terra, categoria C/1, classe 4[^], consistenza: mq 24; rendita €. 820,55.

L'immobile è intestato alla società a responsabilità limitata J TRUST.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un locale ad uso Commerciale in Bari in via Giulio Petroni n. 91/1.

L'immobile è attualmente utilizzato come punto vendita di materiale elettrico e di articoli per la casa di uso corrente. Tale attività, oltre ad occupare l'immobile in oggetto, occupa anche il locale adiacente distinto dal sub 2 della stesa particella, di altra proprietà e non compreso nella presente procedura. Tra le due unità immobiliari, al fine di rendere possibile l'attività commerciale, sono state demolite le murature divisorie, ottenendo così un unico locale.

La porzione di locale oggetto di pignoramento è quella posta a destra di chi guarda il fabbricato da via Giulio Petroni. In particolare, la porzione oggetto di stima è delimitata da Via Giulio Petroni, 1[^] via De Angelis, cortile interno adiacente via Paolo VI. La linea divisoria, tra le due unità immobiliari costituenti il locale, è posta tra il civico 91/1 e 91/2 ed è perpendicolare a via Giulio Petroni. L'innesto della muratura

divisoria dovrebbe essere chiaramente visibile al di sotto della pavimentazione in linoleum che è sovrapposta a quella originaria.

L'unico servizio igienico, a servizio dell'attività commerciale, è posta nell'altra unità immobiliare.

Il locale, oggetto della presente procedura, ha una altezza utile di circa 4 metri, che è stata alterata per la realizzazione di un soppalco, a struttura metallica e pannelli di rivestimento in legno. Il soppalco è stato realizzato senza le necessarie autorizzazioni.

Gli impianti elettrico ed idrico fognante sono vetusti, ed è necessario un adeguamento.

Il livello delle rifiniture non è di particolare pregio.

L'altezza del locale è di circa 4,00 m, mentre la superficie netta del locale, nella sua concezione originaria è di circa 40 mq, mentre la superficie lorda è di circa 46 mq.

La superficie del soppalco è di poco inferiore a quella del piano terra.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda del locale è di circa 46,00 mq

Si assume il valore unitario di 1.950,00 €/mq.

Locale: 46 mq x € 2000,00 = € 92.000,00

(diconsi novantaduemilaeuro).

Il soppalco non è stato considerato ai fini della valutazione in quanto: la struttura è precaria, non rispetta i minimi requisiti igienico - sanitarie richiesti per gli esercizi commerciali, ed inoltre è stato realizzato dai conduttori senza le necessarie autorizzazioni.

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della procedura, sarà necessario ripristinare il setto in muratura divisorio tra i due locali, rimuovere il soppalco e presentare una denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/2001, per la realizzare di un nuovo servizio igienico con antibagno e spogliatoio.

lotto n. 13

Il lotto n. 13 è costituito dalla piena proprietà di un locale uso commerciale in Bari, alla 2^ strada privata De Angelis n. 3 al piano terra.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata

per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il locale è concesso in locazione alla sig.ra [REDACTED]

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 39 p.lla. 671 sub. 9, Bari, 2^ strada privata De Angelis n. 3, piano terra, categoria C/1, classe 3^, consistenza: mq 53; rendita €. 1557,48.

L'immobile è intestato alla società a responsabilità limitata [REDACTED]

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un locale ad uso Commerciale in Bari alla 2^ strada privata De Angelis n. 3, piano terra.

L'immobile è attualmente utilizzato come supermercato di generi alimentari. Tale attività, oltre ad impegnare l'immobile in oggetto, interessa anche il locale adiacente distinto dal sub 8 della stesa particella, di altra proprietà e non compreso nella presente procedura.

Tra le due unità immobiliari, al fine di ospitare l'attività commerciale, sono state demolite le murature divisorie, ottenendo così un unico locale commerciale.

L'intero negozio occupa l'angolo compreso tra via Giulio Petroni e la 2^ strada Privata De Angelis, di detta via occupa i civici 1 e 3.

La porzione oggetto di pignoramento è quella posta a sinistra di chi guarda il locale dalla 2^ strada Privata De Angelis, avente accesso dal civico 3, dove è posta la porta di ingresso; mentre, al civico 1, accesso dell'altra unità immobiliare, è stata posizionata una vetrina fissa.

La porzione di locale, oggetto dell'esecuzione, ha una forma rettangolare, con servizio igienico posto in fondo al locale, nella parete opposta a quella prospiciente la 2^ strada privata De Angelis.

Gli impianti elettrico ed idrico fognante, sono da adeguare; il livello delle rifiniture non è di particolare pregio, la pavimentazione è in tavelloni di graniglia e cemento.

L'altezza del locale è di circa 4,00 m, mentre la superficie netta del locale, nella sua concezione originaria, è di circa 53,00 mq, mentre la sua superficie lorda è di circa 59,00 mq.

Il setto divisorio, tra le due unità immobiliari originariamente, era posto perpendicolarmente alla 2^ strada privata De Angelis, tra il civico 1 e 3, a circa 75 cm dallo spigolo destro del civico 3.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda del locale è di circa 59,00 mq

Si assume il valore unitario di €/mq 2000,00.

Locale: 59 mq x 2000,00 €/mq = € 118.000,00

(diconsi centodiciottomila/00).

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Per quanto riguarda il locale in capo all'esecuzione, sarà necessario ripristinare il setto in muratura di separazione.

lotto n. 14

Il lotto n. 14 è costituito dalla piena proprietà di un locale uso commerciale in Bari, alla 2^ strada privata De Angelis n. 9 al piano terra.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata J TRUST per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il locale è concesso in locazione alla sig.ra XXXXXXXXXX

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 39 p.lla. 671 sub. 12, Bari, 2^ strada privata De Angelis n. 3, piano terra, categoria C/1, classe 3^, consistenza: mq 34; rendita €. 999,14.

L'immobile è intestato alla società a responsabilità limitata

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un locale ad uso Commerciale in Bari alla 2^ strada privata De Angelis n. 3, piano terra.

L'immobile è attualmente utilizzato come carrozzeria.

La porzione di locale oggetto dell'esecuzione ha una forma rettangolare, con servizio igienico posto in fondo al locale nella parete opposta a quella prospiciente la 2^ strada privata De Angelis.

L'altezza del locale è di circa 4,00 m, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica, la pavimentazione è in tavelle di graniglia e cemento, le rifiniture non sono di pregio e sono rovinate dall'utilizzo di grassi e prodotti similari.

La superficie del locale è di circa 40 mq

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, e al paragrafo 6.

La superficie lorda del locale è di circa 40,00 mq

Si assume il valore unitario di 1.800,00 €/mq.

Locale: 40 mq x 1800,00 €/mq = **72.000,00 €**

(diconsisettantantaduemila/00).

lotto n. 15

Il lotto n. 15 è costituito dalla piena proprietà di un locale uso commerciale in Bari, in viale Concilio Vaticano II, già via Consultore n. 37 - 39 - 41, al piano terra.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata J TRUST per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente il locale è concesso in locazione al sig. 

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 111 p.lla. 106 sub. 51, Bari, 2^ strada privata De Angelis n. 3, piano terra, categoria C/1, classe 4^, consistenza: mq 130; rendita €. 4444,63.

L'immobile è intestato alla società a responsabilità limitata [REDACTED]

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un locale ad uso Commerciale in Bari in via Concilio Vaticano II, piano terra.

L'immobile è attualmente utilizzato come supermercato di articoli per la casa.

L'immobile è antistante piazza dei Papi ed occupa una posizione angolare.

L'attuale stato dei luoghi è avvenuto per fusione di due unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] precedentemente distinte ai subalterni 11 e 12, ora soppressi.

Il locale ha una forma irregolare, con al centro l'ingombro del vano scala.

Il locale ha una altezza di circa 3,30 m, mentre la sua superficie, al lordo delle murature, è di circa 140 mq; quella netta è di poco inferiore ai 130 mq circa.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

Gli impianti elettrico e fognante, sono in buone condizioni di conservazione e funzionamento. Il locale è dotato di servizio igienico con antibagno, il rivestimento delle pareti di questi ambienti è in piastrelle di ceramica, così come anche la pavimentazione dell'intero locale.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, al paragrafo 6.

La superficie lorda del locale è di circa 140,00 mq

Si assume il valore unitario di 2.800,00€/mq .

Locale: 140 mq x € 2800,00 €/mq = € 392.000,00 mq

(dicentotrecentonovantaduemilaeuro).

Verifica della regolarità edilizia

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e pertanto nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - è sufficiente dichiarare che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

lotto n. 16

Il lotto n. 16 è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento in Bari in via Carulli n. 15, al primo piano, ad uso ufficio.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata [REDACTED]

[REDACTED] per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'appartamento è a disposizione della [REDACTED] poiché libero da alcun tipo di locazione o utilizzo.

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il terzo lotto è registrato

- nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 97 p.lla. 501 sub. 9, Bari, Via Carulli n. 15, piano primo, interno 4 categoria A/10, classe 3[^], consistenza: vani 4; rendita €. 1910,89.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un appartamento in Bari in via Carulli n. 15, in uno stabile signorile, dotato di ascensore.

Il fabbricato è sito in una posizione di particolare pregio della città, poiché centrale, considerata anche la vicinanza di numerosi esercizi pubblici e commerciali.

L'appartamento non ha affacci sulla via pubblica, ma solo sull'interno del fabbricato

Ad esso si accede dal pianerottolo del primo piano, la cui porta di accesso è posta alle spalle del vano ascensore, nel corridoio condominiale, a destra di chi giunge sul pianerottolo seguendo il verso di salita delle scale.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad un corridoio, su cui vi sono gli accessi ad altrettante camere poste frontalmente alla porta di ingresso; proseguendo per il corridoio, e girando a destra, si accede ad un bagno posto in fondo al corridoio. Le due camere poste frontalmente all'ingresso, danno accesso ad un'altra camera, preceduta da un piccolo disimpegno, illuminato in maniera diretta e naturale. Quest'ultima camera è dotata di un ripostiglio e di un bagno aerato naturalmente.

Il grado di rifiniture dell'appartamento è basso, gli impianti (elettrico, di riscaldamento, idrico e fognante) sono da rifare completamente, come pure gli infissi, sia interni che esterni. Sono inoltre necessari lavori di manutenzione ordinaria, come la sostituzione dei rivestimenti murari (per i due bagni), il rifacimento di parti di intonaco e la tinteggiatura di tutto l'appartamento.

Quest'ultimo, ha una altezza utile di 3,00 m, ed una superficie lorda di circa mq 80,00.

Verifica della regolarità edilizia

Il sottoscritto ha verificato che l'immobile in oggetto è stato accatastato nel 1964 e pertanto è stato ultimato antecedentemente alla predetta data e quindi al 01.09.1967.

Ai sensi della legge 28.02.85, n. 47, art. 41, e successive modificazioni è sufficiente dichiarare - nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima si fa riferimento a quanto detto nella descrizione dei criteri di stima, al paragrafo 6.

La superficie lorda dell'appartamento è di 80,00 mq.

Si assume il valore unitario di 2.500,00 €/mq, considerando il pregio della zona, dello stabile di cui è parte della necessità di effettuare interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ufficio: 80 mq x 2500,00 €/mq = 200.000,00 €

(diconsi duecentomilaeuro).

lotto n. 17

Il lotto n. 17 è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento in Bari in via Carulli n. 15 al secondo piano ad uso abitazione.

L'immobile è di proprietà della società a responsabilità limitata [redacted] per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'appartamento è a disposizione della [redacted] poiché libero da alcun tipo di locazione o utilizzo.

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il terzo lotto è registrato - nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

foglio 97 p.lla. 501 sub. 11, Bari, Via Carulli n. 15, piano secondo, interno 6 categoria A/2, classe 6[^], consistenza: vani 6,5; rendita €. 1443,50.

Descrizione dell'immobile

Il presente lotto è costituito da un appartamento ad uso abitativo in Bari in via Carulli n. 15, in uno stabile signorile, dotato di ascensore.

Il fabbricato è sito in una posizione di particolare pregio della città poiché centrale considerata anche la vicinanza di numerosi esercizi pubblici e commerciali.

L'appartamento è dotato sia di affacci sulla via pubblica, che sull'interno del fabbricato

Ad esso si accede dal pianerottolo del secondo piano, con porta di accesso posta a fianco del vano ascensore, a destra di chi giunge sul pianerottolo, seguendo il verso di salita delle scale.

Dalla porta di ingresso, si accede direttamente ad un disimpegno, attraverso il quale si giunge ad una camera prospiciente via Carulli, dotata di un grande balcone, su cui affaccia anche un'altra camera. A destra dell'ingresso è posto il vano cucina, con portafinestra e balcone, prospiciente cortile interno, e ripostiglio suddiviso in due ambienti. Frontalmente alla porta dei ingresso, vi è un corridoio che dà accesso ad una camera su via Carulli, e ad altre due camere, prospicienti cortile interno. La prima stanza che si incontra è dotata di portafinestra che da accesso allo stesso balcone della cucina, mentre l'altra camera è dotata di sola finestra. Lo stesso corridoio dà accesso ai due bagni dell'appartamento, aerati ed illuminati naturalmente.

Il grado di rifiniture dell'appartamento è discreto, anche se risente del mancato utilizzo.

Esso ha una altezza utile di 3,00 m, ed una superficie lorda di circa 130,00 mq. I due balconi hanno una superficie complessiva di 18 mq.

Verifica della regolarità edilizia

Il sottoscritto ha verificato che il fabbricato di cui è parte è stato accatastato nel 1964 e pertanto è stato ultimato antecedentemente alla predetta data e quindi al 01.09.1967.

Ai sensi della legge 28.02.85, n. 47, art. 41, e successive modificazioni è sufficiente dichiarare - nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Per l'immobile in oggetto, si è constatato che la camera prospiciente il balcone della cucina è stata ampliata di circa 1,50 mq, occupando parte del balcone e ricavando così una volumetria aggiuntiva seppur di modesta entità.

È necessario comunque presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria nei termini previsti all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 380/2001, e versare, per l'aumento di volumetria, 150,00 € come oblazione, 133,50 € per anticipo oneri concessori, 15,00 € quale maggiorazione dell'oblazione per il recupero urbanistico e paesaggistico; oltre bolli, diritti comunali, e onorari. In alternativa si potrebbe ripristinare lo stato dei luoghi originario, portando l'infitto della portafinestra a filo della muratura adiacente la cucina, accollandosi gli oneri delle spese murarie e del serramento.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima e per il valore di stimato si rimanda alla descrizione dei criteri di stima, al paragrafo 6.

La superficie lorda dell'appartamento è di 130,00 mq, mentre i due balconi hanno una superficie complessiva di mq 18.

Si assume il valore unitario di 3.000,00 €/mq, considerando il pregio della zona, dello stabile di cui è parte, della necessità di effettuare interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ufficio: $[130 \text{ mq} + (18 \times 25\%)] \text{mq} \times 3000,00 \text{ €/mq} = 403.500,00 \text{ €}$ che si arrotonda a **400.000,00 € (dicongiattrocentoeuro/00)**.

lotto n. 18 - 19 - 20

I lotti n. 18 - 19 e 20 sono costituiti dalla quota pari ad 1/3 della piena proprietà degli appartamenti ad uso ufficio in Bari in C.so Vittorio Emanuele n, 68 e via Andrea da Bari n. 12, posti tutti al primo piano e costituenti, attualmente, un unico ufficio con medesime caratteristiche costruttive ed architettoniche, per cui con medesimi parametri di valutazione.

Le quote oggetto di pignoramento sono di proprietà della società a responsabilità limitata [redacted] per atto del Notaio Tatarano del 31/12/1991, trascritto a Bari il 25.01.1992 al n. 6331.

Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'appartamento è concesso in locazione [redacted]

Dati catastali

Dall'esame degli atti custoditi presso l'Agenzia del Territorio di Bari risulta che l'immobile costituente il terzo lotto è registrato

- nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) - con i seguenti dati:

lotto n. 18

foglio 94 p.lla. 55 sub. 15, Bari, Corso Vittorio Emanuele n. 68, piano primo, categoria A/10, classe 3[^], consistenza: vani 8,5; rendita €. 4060,64.

lotto n. 19

foglio 94 p.lla. 55 sub. 9, Bari, via Andrea da Bari n. 12, piano primo, categoria A/10, classe 2[^], consistenza: vani 5; rendita €. 3284,67.

lotto n. 20

foglio 94 p.lla. 55 sub. 11, Bari, via Andrea da Bari n. 12, piano primo, categoria A/3, classe 3[^], consistenza: vani 5; rendita €. 606,84.

Descrizione dell'immobile

Come innanzi detto, i tre appartamenti sono concessi in locazione all'ANCI, per cui attualmente sono tra loro comunicanti. Si procede pertanto, ad effettuare una unica descrizione dei luoghi, rifiniture e caratteristiche le stesse.

Essi occupano l'intero piano primo dell'edificio posto all'angolo tra Corso Vittorio Emanuele (civico 68) e Via Andrea Da Bari (civico 12), nell'isolato compreso tra le ridette vie, oltre via Sparano e via Piccinni.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura, e orizzontamenti costituiti da volte, pure in muratura, realizzato

seguendo la tipologia strutturale tipica degli edifici realizzati in epoca antecedente il 1900.

Gli immobili sono altresì caratterizzati dal fatto che gli ambienti sono intercomunicanti tra loro, per cui hanno poca rilevanza disimpegni e corridoi.

I prospetti esterni necessitano di manutenzione ordinaria.

Entrando all'ufficio da corso V. Emanuele, si accede direttamente ad un ampio ingresso, dove a sinistra sono presenti due porte che accedono entrambe ad una camera prospiciente corso V. Emanuele, attraverso la quale si accede ad altro ambiente, posto ad angolo con via Andrea da Bari dotata di portafinestra con affaccio su c.so V. Emanuele, e di balconcino su via A. Da Bari. Proseguendo, si trovano altre tre camere, prospicienti via A. Da Bari. Dalla prima camera si accede ad un disimpegno di collegamento con l'ingresso innanzi descritto, che dà accesso ad un corridoio che pone in collegamento il lotto 19, con una camera affacciantesi su un terrazzino prospiciente cortile interno e un bagno con antibagno.

Proseguendo per il corridoio anzidetto, si entra nell'appartamento descritto al lotto 19, che ha due camere, prospicienti via A. Da Bari, tra loro comunicanti, due camere prospicienti il cortile interno, un ingresso da via A. Da Bari, i servizi e un terrazzino interno.

Al lotto n. 20 si accede dal vano scala condominiale del portone al civico 12 di via A. Da Bari. Attraverso un corridoio, in comune con

altra unità immobiliare non compresa nella presente procedura, si accede ad un piccolo terrazzino.

Il lotto 20 è costituito da un appartamento privo di affacci sulla via pubblica, ed è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, quattro camere intercomunicanti, un terrazzino con servizio igienico.

Il lotto n. 18 ha una superficie complessiva coperta di 280 mq, quella dei balconi è di 8,00 mq, mentre quella del terrazzo è di 19 mq.

Il lotto n. 19 ha una superficie complessiva coperta di 200 mq, quella dei balconi è di 4,00 mq, mentre quella del terrazzo è di 19 mq.

Il lotto n. 20 ha una superficie complessiva coperta di 75 mq, quella del terrazzo è di 18 mq.

Verifica della regolarità edilizia

Il sottoscritto ha verificato che gli immobili in oggetto sono stati accatastati nel 1939, e pertanto ultimati antecedentemente alla predetta data e quindi al 01.09.1967.

Ai sensi della legge 28.02.85, n. 47, art. 41, e successive modificazioni è sufficiente dichiarare - nel successivo ed eventuale atto di trasferimento - che si tratta di immobile costruito prima del 01.09.1967.

Stima del valore attuale

Per i criteri di stima e per il valore di stimato si fa riferimento a quanto detto al paragrafo 6.

Attribuendo il valore unitario di €. 3.000,00 (considerando la posizione centrale, la forte incidenza delle murature portanti sulla superficie complessiva e la necessità di effettuare manutenzioni, sia ordinaria che straordinaria.

lotto n.18: $280 + (8 \cdot 25\%) + (19 \cdot 10\%) = 283,90 \text{ mq} \times 3000,00 \text{ €/mq} = 851.700,00 \text{ €}.$

La quota oggetto di pignoramento è pari ad 1/3 del valore stimato e pertanto pari a 283.900,00 €, che si arrotonda a **284.000,00 € (diconsi duecentottantaquattromila euro).**

lotto n. 19: $200 + (4 \cdot 25\%) + (19 \cdot 10\%) = 202,90 \text{ mq} \times 3000,00 \text{ €/mq} = 608.700,00 \text{ €}.$

La quota oggetto di pignoramento è pari ad 1/3 del valore stimato e pertanto pari a 202.900,00 €, arrotondato a **203.000,00 (diconsi duecentotremila euro).**

lotto n.20: $75 + (18 \cdot 10\%) = 76,80 \text{ mq} \times 3000,00 \text{ €/mq} = 230.400,00 \text{ €}.$

La quota oggetto di pignoramento è pari ad 1/3 del valore stimato e pertanto pari a 76.800,00 €, che si arrotonda a **77.000,00 € (settantasettemila/00).**

11. - CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restituisce la certificazione notarile e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

07 SET 2006



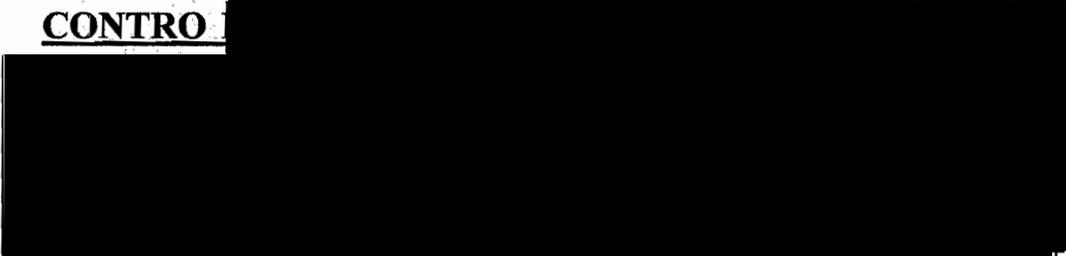
Consulente Tecnico d'Ufficio

Vito Scirucchio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vito Scirucchio', written over the professional stamp.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 793/99 R.G.E., RIUNITA ALLE
PROCEDURE N. 849/99-199/00-317/02-329/04-330/04 R.G.E.
PROMOSSA DALLA INTESA GESTIONE CREDITI
CONTRO 

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 793/99 R.G.E., RIUNITA
ALLE PROCEDURE N. 849/99-199/00-317/02-329/04-330/04 R.G.E.
PROMOSSA DALLA INTESA GESTIONE CREDITI CONTRO** [REDACTED]

1.0 - PREMESSA

Con Ordinanza in data 30.08.2011, la **S.V.III.ma** nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ugo De Corato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A, al n° 3985, e domiciliato in Bari alla via Gargasole, 8, "Consulente Tecnico d'Ufficio", nella procedura esecutiva immobiliare N. **793/1999 R.G.E.** promossa dalla **Intesa Gestione Crediti S.p.A.** contro De [REDACTED]

Il sottoscritto compariva all'udienza del 23.09.2011, per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato: "rispondere al quesito di cui all'Ordinanza del 12-25/08.2011 e precisamente.

- 1) Accertare quanto richiesto dagli opposenti con riferimento al quesito sub 4).**
- 2) Procedere a nuova stima per quanto attiene ai lotti sub 1), 2) e 21).**
- 3) Acquisire le planimetrie catastali originarie dei lotti indicati dagli opposenti al punto sub 9) del verbale d'udienza del 15.07.2011.**
- 4) Accertare se i beni indivisi siano divisibili in natura.**

* * * * *



2.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., assolto il giuramento di rito, esaminati i fascicoli di causa, esperiti i preliminari accertamenti connessi all'incarico in parola, il giorno 22.11.2011 alle ore 11.00, unitamente al Custode designato Dr. Vittorio D'Ecclesis, prendeva visione degli immobili contraddistinti con i lotti n. 1, n. 2 e n. 21 oggetto di nuova stima e, prendendo appunti su separati fogli, eseguiva rilievi di verifica.

ESITO DELL'ACCERTAMENTO

Il C.T.U., dall'esame della documentazione in atti, nonché dei rilievi eseguiti nel corso delle operazioni peritali, poteva quindi procedere, nel suo studio, alla disamina delle questioni proposte e di cui al mandato conferito.

2.0- RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Gli immobili oggetto del presente quesito sono quelli contraddistinti con i numeri di lotto 9 e 10 dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio.

Il lotto n. 9 è costituito da un locale a piano terra sito nel Comune di Bari alla via Giulio Petroni n. 91/f censito in catasto al foglio di mappa 39, particella 849, sub 5. Detto locale, ad uso laboratorio, è utilizzato come laboratorio artigianale a servizio di una comunicante panetteria con accesso dal locale adiacente al civico 91/e della via Giulio Petroni.

Il lotto n. 10 è invece costituito da un locale a piano terra sito nel Comune di Bari alla via Giulio Petroni n. 91/e censito in catasto al foglio di mappa 39, particella 849, sub 4. Detto locale, ad uso commerciale, è utilizzato come panetteria ed è comunicante con il laboratorio artigianale precedentemente descritto, con accesso dal locale adiacente al civico 91/f della via Giulio Petroni.

Il sottoscritto c.t.u. esaminata la documentazione in atti, osserva e rileva quanto segue:



I suddetti locali sono pervenuti alla società [redacted] a parte della signora [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar Giovanni Tatarano in data 31.12.1991, repertorio 15927, registrato a Bari il 20.01.1992 al n. 3102/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 25.01.1992 ai nn. 6331/5697. E' al riguardo opportuno evidenziare che nel suddetto atto i locali in questione vengono così descritti: "Locale in piano terra ai civici 91/E e 91/F, consistente in due vani di cui uno avvolgente l'altro, della superficie complessiva di metri quadrati sessantasei circa, confinante il più grande con androne di portone di accesso al fabbricato, via Giulio Petroni, con altro locale a piano terra di proprietà [redacted] rampa di accesso allo scantinato, in catasto alla partita 9044, foglio 39, particella 849, sub 5, via G. Petroni 91/1, p.t., cat. C/3, cl. 6, mq 66, rendita lire 1.848 e particella 849 sub 4, via G. Petroni 91/B, p.t., cat. C/1, cl. 6, mq 22, rendita lire 1.746".

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e nello specifico delle certificazioni storiche catastali allegata al fascicolo prodotto dal creditore procedente, si desume che entrambe le unità immobiliari di cui trattasi sono state sin dall'impianto accatastate con due separati subalterni e precisamente:

- quella con accesso dal civico n. 91/e della via Giulio Petroni al foglio di mappa 39, particella 849, sub 4, categoria C/1.
- quella con accesso dal civico n. 91/f della via Giulio Petroni al foglio di mappa 39, particella 849, sub 5, categoria C/3.

Per tale motivo si è dell'opinione che l'originaria planimetria catastale di cui si è in eccepita in atti la mancanza, non è in effetti mai esistita poiché le unità immobiliari in questione non sono mai state accatastate come un unico locale.



La scelta di suddivisione in due lotti effettuata dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio è una scelta estimativa certamente percorribile che presuppone comunque la preliminare esecuzione a carico degli aggiudicatari di lavori edili ed impiantistici di frazionamento e adeguamento. Lo scrivente c.t.u. tuttavia, al fine di evitare l'esecuzione di lavori edili ed impiantistici, nonché per eventualmente anche consentire l'esercizio di una attività di panetteria come quella oggi in essere, avrebbe comunque optato per la costituzione di un unico lotto.

2.0- RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Con il presente quesito viene richiesto allo scrivente c.t.u. di procedere ad una nuova stima dei lotti sub 1), sub 2) e sub 21) così come costituiti dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio.

4.3- LOTTO N. 1

-INDIVIDUAZIONE: il lotto in oggetto è costituito dalla quota indivisa pari a due terzi (2/3) dei suoli siti in territorio del Comune di Bari con accesso dalla Strada Provinciale n. 110 Carbonara-Modugno e precisamente dalla strada Caratore del Carmine.

I suoli in oggetto sono posti in posizione periferica della città di Bari, in una zona urbanizzata a livello primario nei pressi dello stadio San Nicola.

-DESCRIZIONE: i suoli in questione sono costituiti da sei particelle catastali di figura geometrica irregolare allibrate nel catasto terreni del comune di Bari con il foglio di mappa 65, particelle 303-509-508-510-511-512 (Cfr. estratto di mappa in allegato n. 2).

Circa la natura del terreno, di qualità catastale mandorleto, lo si può annoverare tra quelli di medio impasto con un discreto franco di coltivazione, dotato di modesto scheletro per la presenza di sostanze silicee; il che conferisce al terreno in parola, una sufficiente porosità e sufficiente



permeabilità che consente un rapido smaltimento delle acque di percolazione.

-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: dai riscontri con le linee di demarcazione dei confini risultanti dallo stralcio di mappa catastale, si desume che i suoli di cui trattasi possiedono una superficie catastale di circa Mq 5211 e precisamente:

particella 303 del foglio 65: Mq	2399
particella 509 del foglio 65: Mq	1735
particella 508 del foglio 65: Mq	35
particella 510 del foglio 65: Mq	976
particella 511 del foglio 65: Mq	62
particella 512 del foglio 65: Mq	4

La superficie reale, così come determinata con rilievo topografico dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio è pari a mq 5380 ca..

DATI CATASTALI, CONFINI, COSTRUIBILITA', PROVENIENZA

-DATI CATASTALI: i suddescritti suoli risultano allibrati nel catasto terreni del comune censuario di Bari, [REDACTED] proprietaria per 2/6,

[REDACTED] proprietario per 1/6, [REDACTED] proprietario per 1/6, [REDACTED] proprietaria per 1/6, [REDACTED] proprietario per 1/6, al foglio di mappa 65, **particella 303**, are 23,99, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 6,81, reddito agrario € 3,10; **particella 509**, are 17,35, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 4,93, reddito agrario € 2,24; **particella 508**, are 00,35, ente urbano; **particella 510**, are 09,76, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 2,77, reddito agrario € 1,26; **particella 511**, are 00,62, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,08; **particella 512**, are 00,04, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.



-COSTRUIBILITA': le particelle 508-509-510-511-512 del foglio di mappa n.65, sono tipizzate nel piano regolatore generale vigente nel Comune di Bari, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475 del 08.07.1976 e successive modifiche in zona di espansione di tipo C/2 con indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq nello specifico disciplinata dall'articolo 51 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e sono ricomprese nel piano particolareggiato della maglia n. 20 – Espansione C/2 – Comparto B – Via Bitritto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2003/00118 del 04.08.2003. La particella 303 del foglio di mappa n.65, è invece tipizzata nel piano regolatore generale vigente nel Comune di Bari, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475 del 08.07.1976 e successive modifiche in area a verde pubblico - verde urbano nello specifico disciplinata dall'articolo 31 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il tutto come meglio e più dettagliatamente specificato nel certificato di destinazione urbanistica in atti.

-DIVISIBILITA': non si ritiene che il suddetto immobile sia convenientemente divisibile, considerata l'esigua superficie dello stesso.



VALORE COMMERCIALE

Il c.t.u.,

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suoli oggetto della presente stima, la loro ubicazione, la loro natura, i loro accessi e le loro potenzialità edificatorie;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari e l'Agenzia del Territorio;
- Tenuto conto dei vincoli idrogeologici e ambientali e che trattasi di suoli di non pronta edificabilità;
- Tenuto conto che la superficie catastale delle aree tipizzate in zona di espansione di tipo C/2 (particelle 508-509-510-511-512) è pari a mq 2812 e che la superficie catastale delle aree tipizzate in area a verde pubblico - verde urbano (particella 303) è pari a mq 2399;
- dopo indagini di mercato in zone limitrofe per suoli con caratteristiche similari, considerata la mancanza in zona di recenti dati sintetico



comparativi; anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

- seguendo, per il suolo in esame ricadente in zona di espansione di tipo C/2, il sistema di stima comunemente noto come "**della incidenza a vano commerciale e di permuta**", ha definito il valore di € 277.179,90. =;

Detto valore rinviene dai calcoli e considerazioni di seguito riportate:

Il suolo in questione esprime una potenzialità edificatoria pari a circa mc (mq 2812 x mc/mq 1,00) = mc 2812

Poichè ad un vano corrisponde, come è noto, una cubatura vuoto per pieno di mc. 70 ca., si ottiene:

mc 2812 : mc/vano 70 = 40,17 vani realizzabili;

Considerato inoltre che ad un vano corrisponde una superficie lorda di mq 20 ca. (tenuto anche conto delle pertinenze varie), la superficie vendibile risulta essere:

40,17 vani x 20 mq/vano = 803,42 mq vendibili

Attribuendo ad un immobile abitativo di nuova costruzione in zona, una quotazione media pari a €/mq 2.300,00, con un incidenza dell'area pari al 15%, si ricava il valore:

15% di mq 803,42 x €/mq 2.300,00 = **€ 277.179,90**

Il valore commerciale del suolo in esame ricadente in zona di espansione di tipo C/2 lo si stima pertanto pari a **€. 277.179,90. =**

(diconsi Euro duecentosettantasettemilacentosettantanove/90).

- seguendo invece, per il suolo ricadente in area a verde pubblico - verde urbano, il sistema di stima "**sintetico comparativa**" ha definito come più probabile valore unitario quello di Euro/mq 15,00, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:



€/mq 15,00 x mq. 2399 = € 35.985,00 #

(diconsi Euro trentacinquemilanovecentottantacinque/00).

* * *

Il valore commerciale complessivo dell'immobile in oggetto si stima quindi pari ad € (277.179,90+€ 35.985,00) = € 313.164,90

Il valore commerciale della quota indivisa pari a 2/3 (due terzi) del lotto in oggetto si stima pertanto pari ad $2/3 \times € 313.164,90 = € 208.776,60$

(diconsi Euro duecentottomilasettecentosettantasei/60).

4.3- LOTTO N. 2

-INDIVIDUAZIONE: il lotto in oggetto è costituito dalla piena proprietà dei suoli siti in territorio del Comune di Bari con accesso dalla Strada Provinciale n. 110 Carbonara-Modugno e precisamente dalla strada Caratore del Carmine.

I suoli in oggetto sono posti in posizione periferica del Comune di Bari, in una zona urbanizzata a livello primario nei pressi dello stadio San Nicola.

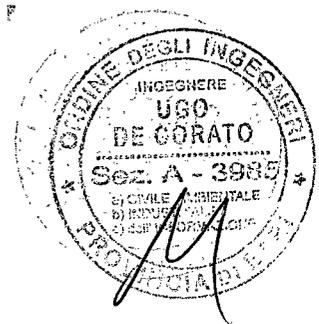
-DESCRIZIONE: i suoli in questione sono costituiti da ventinove particelle catastali di figura geometrica irregolare allibrate nel catasto terreni del comune di Bari con il foglio di mappa 65, particelle 305-549-550-556-504-557-506-507-35-129-487-488-489-490-491-492-493-494-496-498-499-500-501-502-533-534-535-558-559. E' parte integrante della consistenza dei predetti suoli una piccola costruzione rurale.

Circa la natura del terreno, in parte di qualità catastale mandorleto ed in parte vigneto uva da tavola, lo si può annoverare tra quelli di medio impasto con un discreto franco di coltivazione, dotato di modesto scheletro per la presenza di sostanze silicee; il che conferisce al terreno in parola, una sufficiente porosità e sufficiente permeabilità che consente un rapido smaltimento delle acque di percolazione.



-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: dalle dai riscontri con le linee di demarcazione dei confini risultanti dallo stralcio di mappa catastale, si desume che i suoli di cui trattasi possiedono una superficie catastale di circa Mq 9510 e precisamente:

particella 305 del foglio 65:	Mq	92
particella 549 del foglio 65:	Mq	620
particella 550 del foglio 65:	Mq	71
particella 556 del foglio 65:	Mq	1457
particella 504 del foglio 65:	Mq	345
particella 557 del foglio 65:	Mq	254
particella 506 del foglio 65:	Mq	516
particella 507 del foglio 65:	Mq	5
particella 35 del foglio 65:	Mq	80
particella 129 del foglio 65:	Mq	480
particella 487 del foglio 65:	Mq	86
particella 488 del foglio 65:	Mq	275
particella 489 del foglio 65:	Mq	10
particella 490 del foglio 65:	Mq	5
particella 491 del foglio 65:	Mq	238
particella 492 del foglio 65:	Mq	242
particella 493 del foglio 65:	Mq	911
particella 494 del foglio 65:	Mq	122
particella 496 del foglio 65:	Mq	1829
particella 498 del foglio 65:	Mq	59
particella 499 del foglio 65:	Mq	27
particella 500 del foglio 65:	Mq	330
particella 501 del foglio 65:	Mq	106

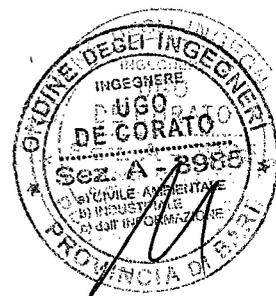


particella 502 del foglio 65: Mq 137
particella 533 del foglio 65: Mq 817
particella 534 del foglio 65: Mq 1
particella 535 del foglio 65: Mq 9
particella 558 del foglio 65: Mq 284
particella 559 del foglio 65: Mq 102

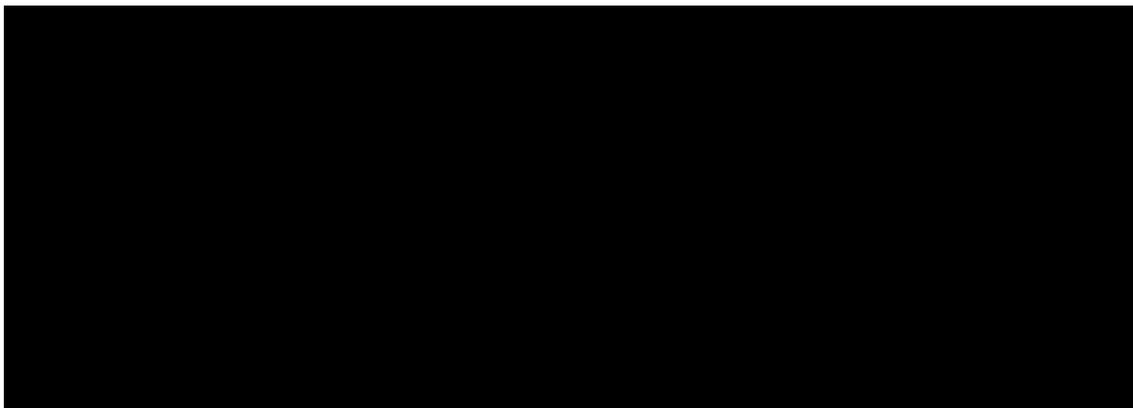
La superficie reale, così come determinata con rilievo topografico dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Sciruicchio è pari a mq 9657 ca.

DATI CATASTALI, CONFINI, COSTRUIBILITA', PROVENIENZA

-DATI CATASTALI: i suddescritti suoli risultano allibrati nel catasto terreni del comune censuario di Bari, in ditta [REDACTED] proprietaria, al **foglio di mappa 65, particella 305**, are 00,92, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,12; **particella 549**, are 06,20, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 1,76, reddito agrario € 0,80; **particella 550**, are 00,71, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,09; **particella 556**, are 14,57, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 4,14, reddito agrario € 1,88; **particella 504**, are 03,45, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 0,45; **particella 557**, are 02,54, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,33; **particella 506**, are 05,16, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 0,67; **particella 507**, are 00,05, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01; **particella 35**, are 00,80, fabbricato rurale, senza redditi; **particella 129**, are 04,80, vigneto uva da tavola, classe 4, reddito dominicale € 5,33, reddito agrario € 3,72; **particella 487**, are 00,86, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,11; **particella 488**, are 02,75, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,36;



particella 489, are 00,10, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01; **particella 490**, are 00,05, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01; **particella 491**, are 02,38, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,68, reddito agrario € 0,31; **particella 492**, are 02,42, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,69, reddito agrario € 0,31; **particella 493**, are 09,11, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 2,59, reddito agrario € 1,18; **particella 494**, are 01,22, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,16; **particella 496**, are 18,29, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 5,20, reddito agrario € 2,36; **particella 498**, are 00,59, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,08; **particella 499**, are 00,27, vigneto uva da tavole, classe 4, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,21; **particella 500**, are 03,30, vigneto uva da tavola, classe 4, reddito dominicale € 3,66, reddito agrario € 2,56; **particella 501**, are 01,06, vigneto uva da tavola, classe 4, reddito dominicale € 1,18, reddito agrario € 0,82; **particella 502**, are 01,37, vigneto uva da tavola, classe 4, reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,06; **particella 533**, are 08,17, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 1,05; **particella 534**, are 00,01, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01; **particella 535**, are 00,09, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01; **particella 558**, are 02,84, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,37; **particella 559**, are 01,02, mandorleto, classe 3, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,13 .



Est con particelle 307-440-551-552-553-437-562-561-560-436-439, salvo altri.

-COSTRUIBILITA': le particelle 549-550-556-504-557-506-507-35-129-487-488-489-490-491-492-493-494-496-498-499-500-501-502-533-534-535-558-559 del foglio di mappa n.65, sono tipizzate nel piano regolatore generale vigente nel Comune di Bari, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475 del 08.07.1976 e successive modifiche in zona di espansione di tipo C/2 con indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq nello specifico disciplinata dall'articolo 51 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e sono ricomprese nel piano particolareggiato della maglia n. 20. La particella 305 del foglio di mappa n.65, è invece tipizzata nel piano regolatore generale vigente nel Comune di Bari, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475 del 08.07.1976 e successive modifiche in area a verde pubblico - verde urbano nello specifico disciplinata dall'articolo 31 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il tutto come meglio e più dettagliatamente specificato nel certificato di destinazione urbanistica in atti.

-DIVISIBILITA': non si ritiene che il suddetto immobile sia convenientemente divisibile, considerata l'esigua superficie dello stesso.

-PROVENIENZA: le particelle 305-549-556-504-557-506-507-35-487-500-501-502 sono pervenute alla signora [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita in data 17.10.1972 a rogito Dr. Vito Donato Labellarte, repertorio 19948, registrato a Bari il 19.10.1972 al n. 7733, vol 122, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 28.10.1972 al n. 44616 da parte della [REDACTED] mentre le particelle 550-129-488-489-490-491-492-493-494-496-498-499-533-534-



535-558-559 sono pervenute alla signora [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita in data 17.10.1972 a rogito Dr. Vito Donato Labellarte, repertorio 19949, registrato a Bari il 19.10.1972 al n. 7734, vol 122, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 28.10.1972 al n. 44615 da parte della Sig.ra [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE

Il c.t.u.,

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suoli oggetto della presente stima, la loro ubicazione, la loro natura, i loro accessi e le loro potenzialità edificatorie;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari e l'Agenzia del Territorio;
- Tenuto conto dei vincoli idrogeologici e ambientali e che trattasi di suoli di non pronta edificabilità
- Tenuto conto che la superficie catastale delle aree tipizzate in zona di espansione di tipo C/2 (particelle 549-550-556-504-557-506-507-35-129-487-488-489-490-491-492-493-494-496-498-499-500-501-502-533-534-535-558-559) è pari a mq 9418 e che la superficie catastale delle aree tipizzate in area a verde pubblico - verde urbano (particella 305) è pari a mq 92;
- dopo indagini di mercato in zone limitrofe per suoli con caratteristiche similari, considerata la mancanza in zona di recenti dati sintetico comparativi; anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;
- seguendo, per il suolo in esame ricadente in zona di espansione di tipo C/2, il sistema di stima comunemente noto come "**della incidenza a**



vano commerciale e di permuta", ha definito il valore di € 928.326,00.;

Detto valore rinvie dai calcoli e considerazioni di seguito riportate:

Il suolo in questione esprime una potenzialità edificatoria pari a circa mc (mq 9418 x mc/mq 1,00)= mc 9418

Poichè ad un vano corrisponde, come è noto, una cubatura vuoto per pieno di mc. 70 ca., si ottiene:

mc 9418 : mc/vano 70 = 134,54 vani realizzabili;

Considerato inoltre che ad un vano corrisponde una superficie lorda di mq 20 ca. (tenuto anche conto delle pertinenze varie), la superficie vendibile risulta essere:

134,54 vani x 20 mq/vano = 2690,80 mq vendibili

Attribuendo ad un immobile abitativo di nuova costruzione in zona, per le ragioni esposte in precedenza, una quotazione media pari a €/mq 2.300,00, con un incidenza dell'area pari al 15%, si ricava il valore:

15% di mq 2690,80 x €/mq 2.300,00= **€ 928.326,00**

Il valore commerciale del suolo in esame ricadente in zona di espansione di tipo C/2 lo si stima pertanto pari a **€ 928.326,00.=**

(diconsi Euro novecentoventottomilatrecentoventisei/00).

seguendo invece, per il suolo ricadente in area a verde pubblico - verde urbano, il sistema di stima "**sintetico comparativa**" ha definito come più probabile valore unitario quello di Euro/mq 15,00, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 15,00 x mq. 92 = **€ 1.380,00 #**

(diconsi Euro milletrecentottanta/00).

* * *



Il valore commerciale complessivo del lotto in oggetto si stima pertanto pari ad € (928.326,00+€ 1.380,00) = € 929.706,00 (diconsi Euro novecentoventinovemilasettecentosei/00).

4.3- LOTTO N. 21

-INDIVIDUAZIONE: il lotto in oggetto, sito in territorio del Comune di Bari con accesso dalla Strada Provinciale n. 110 Carbonara-Modugno e precisamente dalla strada Caratore del Carmine, è costituito dalla quota indivisa pari a due terzi (2/3) di un capannone ad uso industriale con annessa area scoperta di pertinenza e pertinenziale vano ad uso deposito, aventi nella situazione di fatto accesso attraverso le particelle 135 e 302 del foglio di mappa 65 del Comune censuario di Bari di proprietà [REDACTED]

Si precisa che tali particella 135 e 302 sono oggetto del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] dichiarato dal Tribunale di Bari con sentenza n. 160 del 23.12.2002. Al fine di evitare controversie tra gli aggiudicatari si consiglia di costituire formale servitù di passaggio attraverso le particelle 135 e 302 per l'accesso al presente lotto, ovviamente dando anche atto di tale circostanza negli atti di trasferimento della procedura fallimentare. In subordine sarebbe anche possibile, previa creazione del materiale accesso, costituire tale servitù di passaggio attraverso le particelle 303 e 509 facenti parte del precedente lotto N. 1 per una larghezza di mt 2.50 in aderenza alle particelle 303 e 509, oppure riunire tra di loro il presente lotto N. 21 con il precedente lotto N. 1.

L'immobile in oggetto è posto in posizione periferica del Comune di Bari, in una zona urbanizzata a livello primario nei pressi dello stadio San Nicola.

-DESCRIZIONE: l'immobile in oggetto è costituito da due separate particelle catastali e nello specifico dalle particelle 292 e 260 del foglio di mappa 65 del Comune censuario di Bari.



Sulla particella 292 insiste un capannone a struttura portante metallica con antistante tettoia e piazzale, mentre sulla particella 260 un piccolo manufatto adibito a deposito con adiacente piccola sezione di terreno.

Il capannone insistente sulla particella 292 è composto da due separati ambienti l'uno a forma rettangolare, l'altro trapezoidale con elementi strutturali orizzontali e verticali a struttura metallica con copertura costituita da pannelli coibentati e chiusure di tompagno composte da murature e pannelli coibentati a sandwich.

In entrambi gli ambienti sono alloggiare svariate celle frigorifere. All'interno del capannone a geometria rettangolare sono presenti, immediatamente a sinistra entrando, due ambienti adibiti ad ufficio con elementi di chiusura costituiti da pannelli ciechi in alluminio.

Quanto al manufatto insistente sulla particella 260 è composto da un unico ambiente a piano terra.

- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** l'immobile in oggetto, possiede le seguenti superfici:

SUPERFICIE COPERTA : -capannoni Mq 547

-vano deposito Mq 29

Sommano Mq. 576

SUPERFICIE SCOPERTA : -ptc. 292 – piazzale capannone Mq 887

: -ptc. 260 – vano deposito Mq 122

Sommano Mq. 1009

SUPERFICIE VENDIBILE: Mq 576 + (Mq 1009x1/10) = Mq 677

Per << Superficie coperta >> si intende la superficie comprensiva dei muri perimetrali di pertinenza, mentre per superficie vendibile quella desunta mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO DI CUI



L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PORZIONE

STRUTTURA

Capannone

In elevazione : struttura metallica

Solai : struttura metallica

Copertura : piana

Vano deposito

In elevazione : in muratura portante

Solai : in c.a.

Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Capannone

Prospetto : pannelli coibentati

Infissi esterni : saracinesche metalliche e alluminio anodizzato e vetro

Vano deposito

Prospetto : al rustico

Infissi esterni : in legno

CARATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

OGGETTO DI STIMA

Capannone

PAVIMENTI

Ambienti utili : pavimento industriale a getto

Piazzale : battuto di cemento

RIVESTIMENTI

Pareti : pannelli coibentati

Soffitti : pannelli coibentati

INFISSI INTERNI



Infissi interni : in alluminio anodizzato e vetro

BAGNI

non presenti

IMPIANTI

Riscaldamento : non presente

Idrico-fognante : non presente

Elettrico : trifase fuoritraccia

Gas : non presente

Citofonico : non presente

Vano deposito

PAVIMENTI

Vano utile : mattoni in cemento

RIVESTIMENTI

Pareti : intonaco rustico

Soffitti : intonaco rustico

INFISSI INTERNI

Infissi interni : in legno

BAGNI

non presenti

IMPIANTI

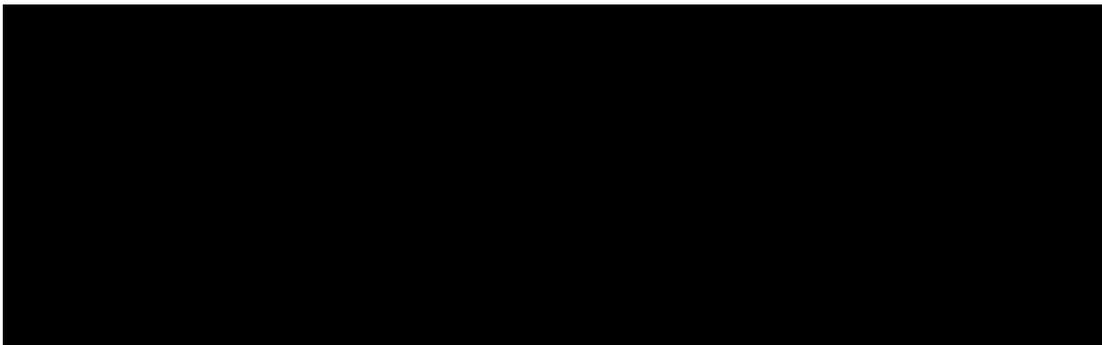
Riscaldamento : non presente

Idrico-fognante : non presente

Elettrico : presente

Gas : non presente

Citofonico : non presente



[REDACTED]

-**COSTRUIBILITA'**: le particelle 292 e 260 del foglio di mappa n.65, sono tipizzate nel piano regolatore generale vigente nel Comune di Bari, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 1475 del 08.07.1976 e successive modifiche in zona di espansione di tipo C/2 con indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq nello specifico disciplinata dall'articolo 51 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed è ricompresa nel piano particolareggiato maglia n. 20.

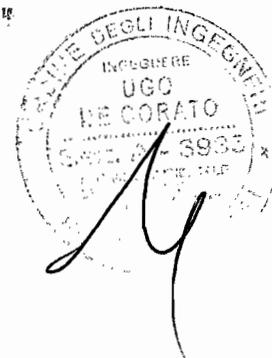
-**DIVISIBILITA'**: non si ritiene che il suddetto immobile sia convenientemente divisibile.

- **DATI CATASTALI**: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari, in ditta [REDACTED] proprietaria per 2/6, [REDACTED] proprietario per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/6, al **foglio di mappa 65, particella 292**, zona censuaria 2, Via Caratore del Carmine n.5, piano T, categoria D/7, rendita catastale € 3.863,10; **particella 260**, zona censuaria 2, Via Caratore del Carmine, piano T, categoria C/2, classe 5, mq 23, rendita catastale € 200,75. In catasto terreni l'immobile risulta invece censito alla partita in al **foglio di mappa 65, particella 292**, ente urbano di are 14,34 ed alla **particella 260**, ente urbano di are 1,51 .

- **VETUSTA'**: l'immobile di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione, è stato edificato relativamente al capannone negli anni 1990-1993 mentre relativamente al manufatto ad uso deposito nell'anno 1975.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire non



buono lo stato di conservazione degli immobili in oggetto. Le rifiniture interne sono di basso livello.

Gli impianti a servizio dell'immobile non sono adeguati alle vigenti disposizioni normative.

Ai sensi del D.M. 26.06.2009 l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di certificazione energetica.

- LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente c.t.u. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, si è accertato che per il capannone insistente sulla particella 292, di abusiva realizzazione, è stata presentata dalla signora [REDACTED] [REDACTED] prot. arch. Gen. 26116, istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi del D.L. 649/94 e successive modifiche, pratica 6619/95.

La pratica non risulta allo stato definita a causa della mancanza di documentazione e nello specifico di: -relazione descrittiva delle opere; -marche varie da bollo; -diretti di segreteria; -titolo di proprietà; -dichiarazione sullo stato dei lavori; -prove del versamento dell'oblazione; -conguaglio oblazione; -conguaglio contributi di concessione.

Quanto invece alla costruzione insistente sulla particella 260, anche di abusiva realizzazione, è stata presentata dalla signora [REDACTED] [REDACTED] istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge 47/85 , pratica n. 12999. A seguito di tale istanza, avente ad oggetto anche la sanatoria di altri abusi di un adiacente villa, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari la concessione edilizia in sanatoria n. 269 del 27.08.2001.

Nel giudizio di stima che segue, si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica dei predetti immobili decrementando opportunamente i prezzi



unitari di un coefficiente $Ku=0,85$. Tutte le spese necessarie per gli eventuali ripristini dello stato dei luoghi in conformità ai progetti approvati, sono da ritenersi in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

- STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nell'attuale situazione dei luoghi l'immobile è attualmente inutilizzato. In passato era a servizio del ciclo produttivo della ditta Milpro S.r.l..

- **DIVISIBILITA'**: l'unità immobiliare in questione non è convenientemente divisibile.

-**PROVENIENZA**: l'immobile in oggetto è pervenuto ai signori [REDACTED]



nett
/6,
per
per
per
nett
del
o la



DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Il sottoscritto C.T.U.,

- considerate le caratteristiche dei beni immobili oggetto della presente stima, la loro ubicazione, la loro natura, i loro accessi e le loro pertinenze;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione degli stessi, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;

- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari e l'Agenzia del Territorio;
- considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- dopo indagini di mercato in zone limitrofe e nelle agenzie immobiliari di Bari per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "*assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale*", tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti,



incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in una zona periferica del Comune di Bari - (2° semestre 2011) si desumono per capannoni industriali in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 380,00 e €/mq 450,00**, da cui mediando si ottiene **L1a = €/mq 415,00**

Consultando poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente a immobili situati in un intorno zonale, in capannoni aventi caratteristiche tipologiche similari e condizioni definibili assolutamente medie, si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (**L2a**). I valori medi



rilevati sono compresi tra €/mq 418,00 e €/mq 695,00, da cui mediando si ottiene $L_{2a} = \text{€/mq } 556,50$

In definitiva quindi un capannone statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (415,00 + 556,50) / 2 = \text{€/mq } 485,75$$

-Definizione dei parametri formativi di valore di mercato

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri sono nello specifico i seguenti:

Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- **ubicazionale**, definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile centrale ovvero periferico, rispetto al centro urbano e dalle eventuali potenzialità di mobilità sulle arterie e costruttive urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

- **di utenza**, definita dalla funzionalità della rete viabile — strade, marciapiedi, parcheggi, da quella dei servizi, mercati, negozi, cinema, chiese, etc. ed infine dalle utenze tecnologiche — reti di illuminazione, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, fibre ottiche, etc.;

- **posizionale**, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, etc.

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dallo stato di manutenzione e d'uso e dalle caratteristiche:



- **strutturali**, relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- **di finitura**, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati, alle corrette modalità di posa in opera, allo stato di manutenzione e d'uso, ecc.;

- **impiantistica**, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni a, seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.



Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni (tipologie dei materiali utilizzati, qualità delle finiture etc.).

Parametro giuridico, inteso nel senso della situazione documentale dell'immobile, dello stato di possesso e dalla presenza di vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, e dalle maggiori difficoltà di vendita per le eventuali quote indivise.

-COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Tanto premesso, con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito ideale di riferimento, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta, si ha:

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione dell'immobile in questione in una zona periferica della città di Bari, connota l'immobile in termini decrementali rispetto a quelli medi; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente decrementale assunto pari a $K_{cz} = 0,85$

Comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: si è constatata un'assenza di evidenti lesioni strutturali (statiche) e di quadri di dissesto. Per tali motivi si assume un coefficiente invariante pari a $K_{c1} = 1,00$.

-di finitura: le condizioni interne del capannone possano definirsi non



buone. Si assume pertanto un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 0,85**.

-impiantistico: per la parte idrica, sanitaria e elettrica non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex lex 46/1990 dei relativi impianti, i quali devono comunque ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative. Si assume pertanto un coefficiente decrementale pari a **Kc3 = 0,90**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura e impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:

$$Kc = Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 0,85 \times 0,90 = \mathbf{0,7650}$$

Comparazione di parametri funzionali.

In termine di razionale fruizione dell'immobile si ha una flessibilità già completamente utilizzata rispetto agli standard presi in esame. Si assume pertanto un coefficiente invariante **Kf = 1,00**.

Comparazione di parametri urbanistici.

Gli abusi edilizi sopra evidenziati inducono a dover contemplare un parametro decrementale **Ku = 0,85**.

Comparazione di parametri di trasformazione.

Le attuali potenzialità dell'immobile sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Si assume un coefficiente invariante **Kt = 1,00**.

Comparazione di parametri estetico - architettonico.

Lo sviluppo architettonico dell'immobile non conferisce allo stesso particolari pregi formali. Si assume pertanto un coefficiente invariante pari a **Kar = 1,00**.

Comparazione di parametri giuridici.

Considerate le esposte problematiche inerenti l'accesso all'immobile, si assume un parametro decrementale pari a **Kg.=0,98**.

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.



Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$\mathbf{K_{a\ tot.} = K_{cz} \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_{ar} \times K_g = 0,85 \times 0,7650 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 = 0,54166}$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'appartamento in questione il valore unitario di: $\text{€/mq } 485,75 \times 0,54166 = \text{€/mq } \mathbf{263,11}$

Che si arrotondano ad **€/mq 260,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di **€/mq 260,00**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 260,00 \times \text{Mq } 677 = \text{€ } \mathbf{176.020,00 \#}$$

- **IL VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: **€ 176.020,00 #**

(diconsi Euro centosettantaseimilaventi/00).

Il valore commerciale della quota indivisa pari a 2/3 (due terzi) del lotto

in oggetto si stima pertanto pari ad $2/3 \times \text{€ } 176.020,00 = \text{€ } 117.346,66$

(diconsi Euro centodiciasettemilatrecentoquarantasei/66)).

2.0- RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Con riferimento alla richiesta di acquisizione delle planimetrie catastali originarie dei lotti indicati dagli oppositori al punto sub 9) del verbale d'udienza del 15.07.2011, ovvero dei lotti n. 7, n. 9, n. 10, n. 11, n. 15 e n. 16, si relaziona quanto segue:

Lotto n. 7



Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della abitazione in villa con giardino di pertinenza, sita in Bari in via delle Murge n. 57, censita in catasto urbano al foglio di mappa 105 particella 248 graffata alle particelle 249 e 250 ed in catasto terreni al foglio di mappa 105, particella 102.

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente c.t.u. presso l'Agenzia del Territorio di Bari si è accertato che la planimetria catastale del predetto immobile non risulta essere in atti.

Dalla successiva visione della busta mod. 58 relativa alla partita 3883 risultante dalla visura storica catastale, si è accertato che la planimetria catastale della suddetta unità immobiliare è mancante e per tali motivazioni la stessa non è stata allegata dal già nominato c.t.u..

Lotto n. 9

Locale ad uso laboratorio artigianale sito in Bari alla via Giulio Petroni n. 91/f al piano terra, censito in catasto urbano al foglio di mappa 39, particella 849, subalterno 5.

Come risulta dalla visura storica in atti, non risultano planimetrie regresse per la suddetta unità immobiliare.

Si allega pertanto al presente elaborato peritale la planimetria catastale attuale della predetta unità immobiliare compilata dal tecnico dichiarante in data 30.11.1965 presentata presso l'U.T.E. di Bari in data 18.02.1966.

Lotto n. 10

Locale ad uso commerciale sito in Bari alla via Giulio Petroni n. 91/e al piano terra, censito in catasto urbano al foglio di mappa 39, particella 849, subalterno 4.

Come risulta dalla visura storica in atti, non risultano planimetrie regresse per la suddetta unità immobiliare.

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente c.t.u. presso l'Agenzia del Territorio



di Bari si è accertato che la planimetria catastale del predetto immobile non risulta essere in atti ed è quindi mancante.

Dalla successiva visione della busta mod. 58 relativa alla partita 9044 risultante dalla visura storica catastale, che si allega, si è accertato che la planimetria catastale della suddetta unità immobiliare è anche mancante e per tali motivazioni la stessa non è stata allegata dal già nominato c.t.u..

Lotto n. 11

Appartamento sito in Bari alla via Giulio Petroni n. 91/d al piano quarto, censito in catasto urbano al foglio di mappa 39, particella 849, subalterno 16.

Come risulta dalla visura storica in atti, non risultano planimetrie regresse per la suddetta unità immobiliare.

Si allega pertanto al presente elaborato peritale la planimetria catastale attuale della predetta unità immobiliare compilata dal tecnico dichiarante in data 30.11.1965 presentata presso l'U.T.E. di Bari in data 18.02.1966.

Lotto n. 15

Locale ad uso commerciale sito in Bari al Viale Concilio Vaticano II, nn. 37-39-41 al piano terra, censito in catasto urbano al foglio di mappa 111, particella 106, subalterno 51.

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente c.t.u. presso l'Agenzia del Territorio di Bari si è accertato che il **subalterno 51**, di cui si allega la corrispondente planimetria catastale, rinviene da variazione per fusione deposito negozio del 09.11.1999 in atti dal 09.11.1999.

In precedenza, come si desume dalle allegare planimetrie catastali regresse, l'immobile in oggetto, prima della citata fusione, era costituito da due separati locali distinti con i subalterni 11 e 12.

Lotto n. 16



Appartamento sito in Bari alla Via Carulli, n. 15, al primo piano, censito in catasto urbano al foglio di mappa 97, particella 501, subalterno 9.

Come risulta dalla visura storica in atti, non risultano planimetrie regresse per la suddetta unità immobiliare.

Si allega pertanto al presente elaborato peritale la planimetria catastale attuale della predetta unità immobiliare compilata dal tecnico dichiarante in data 02.01.1964 presentata presso l'U.T.E. di Bari in data 14.02.1964.

2.0- RISPOSTA AL QUESITO N. 4 .

I beni indivisi nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare sono costituiti dai lotti n. 1, n. 4, n. 7, n. 18, n. 19, n. 20 e n. 22

Ai fini dell'accertamento se gli stessi siano divisibili in natura, si relaziona quanto segue:

Lotto n. 1

Il lotto in oggetto, come in precedenza relazionato, è costituito dalla quota indivisa pari a due terzi (2/3) dei suoli siti in territorio del Comune di Bari con accesso dalla Strada Provinciale n. 110 Carbonara-Modugno censiti nel catasto terreni del comune di Bari con il foglio di mappa 65, particelle 303-509-508-510-511-512 .

Considerato che il suolo di cui trattasi possiede una superficie catastale di circa Mq 5211 e precisamente:

particella 303 del foglio 65:	Mq	2399
particella 509 del foglio 65:	Mq	1735
particella 508 del foglio 65:	Mq	35
particella 510 del foglio 65:	Mq	976
particella 511 del foglio 65:	Mq	62
particella 512 del foglio 65:	Mq	4

se ne desume che dallo stesso sarebbe di fatto materialmente possibile



distaccare, una superficie catastale di mq 1737 pari ad un terzo del totale o mediante frazionamento catastale o in subordine semplicemente distaccando la particella 509 di superficie catastale simile pari a Mq 1735. Naturalmente in tal caso dovrà anche costituirsi una servitù di passaggio attraverso la particella 303.

Considerata l'esigua superficie del predetto suolo e la tipizzazione urbanistica, è comunque opinione dello scrivente c.t.u. che il suddetto suolo non sia convenientemente divisibile.

Lotto n. 4

Il lotto in oggetto è costituito dalla quota indivisa pari ad un terzo (1/3) dei suoli con annesso piccolo fabbricato rurale e ruderi siti in territorio del Comune di Bari in contrada Torre Specchia e contrada Specchia, censiti nel catasto terreni del comune di Bari con il foglio di mappa 44, particelle 179-1011-1013-115-82-1015 con piccolo fabbricato rurale .

L'immobile di cui trattasi possiede: -relativamente al suolo costituito dalle particelle: **179** di Mq 8005 (con ruderi), **1011** di Mq 14983, **1013** di Mq 13102 (con ruderi), **115** di Mq 18783, **1015** di Mq 6933 per una superficie catastale complessiva di Mq 61806 ed un valore stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Sciriucchio di € 370.836,00; -e relativamente al fabbricato rurale costituito dalla particella **82** una superficie catastale Mq 42 per un valore stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Sciriucchio di € 8.400,00.

Il suddetto immobile è di fatto materialmente divisibile.

Considerato che la quota indivisa pignorata pari ad un terzo (1/3) ha un valore di $(€ 370.836,00 + € 8.400,00) : 3 = € 126.412,00$, ne consegue che la suddetta divisione potrebbe avvenire distaccando le particelle 179 di mq 8005 e 1013 di mq 13102 del simile valore complessivo, di mq $(8005 + 13.102) \times € / \text{mq } 6,00 = € 126.642,00$.



Lotto n. 7

Il lotto in oggetto è costituito dalla quota pari ad un mezzo (1/2) di una abitazione in villa sita in Bari in Via Delle Murge, n. 57 ed è costituita da un livello a piano seminterrato, da un livello a piano terra e da un livello a primo piano oltre giardino e pertinenze accessorie realizzate nello stesso.

Detto immobile è censito in catasto urbano al foglio di mappa 105 particella 248 graffata alle particelle 249 e 250 ed in catasto terreni al foglio di mappa 105, particella 102.

Lo scrivente c.t.u. è del parere che il suddetto immobile non sia convenientemente divisibile sia perchè sarebbero preventivamente da eseguire, previo progetto, lavori di ristrutturazione urbanistica di divisione ed anche perché si verrebbero a creare delle servitù reciproche che potrebbero con molta facilità sfociare in controversie.

Lotti n. 18 – n.19 – n.20

Lotto n. 18

Il suddetto lotto è costituito dalla quota indivisa pari ad un terzo (1/3) di un appartamento ad uso ufficio sito nel Comune di Bari al Corso Vittorio Emanuele, n. 68 al primo piano con ingresso dalla porta posta di fronte per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.

Detto appartamento, attualmente locato, comunicante con altri due appartamenti di cui ai successivi lotti N. 19 e N. 20, è censito in catasto urbano al foglio di mappa 94, particella 55, subalterno 15.

Il valore di stima del suddetto appartamento, così come stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio è di € 965.260,00 mentre il valore arrotondato della quota indivisa pignorata pari ad 1/3 è di € 322.000,00.

La suddetta unità immobiliare, poiché dotata di un unico ingresso, non è ad opinione dello scrivente c.t.u. convenientemente divisibile.



Lotto n. 19

Il suddetto lotto è costituito dalla quota indivisa pari ad un terzo (1/3) di un appartamento ad uso ufficio sito nel Comune di Bari al Corso Vittorio Emanuele, n. 68 al primo piano con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.

Detto appartamento, attualmente locato, comunicante con altri due appartamenti di cui ai lotti N. 18 e N. 20, è censito in catasto urbano al foglio di mappa 94, particella 55, subalterno 9.

Il valore di stima del suddetto appartamento, così come stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio è di € 689.860,00 mentre il valore arrotondato della quota indivisa pignorata pari ad 1/3 è di € 230.000,00.

La suddetta unità immobiliare, poiché dotata di un unico ingresso, non è ad opinione dello scrivente c.t.u. convenientemente divisibile.

Lotto n. 20

Il suddetto lotto è costituito dalla quota indivisa pari ad un terzo (1/3) di un appartamento ad uso ufficio sito nel Comune di Bari al Corso Vittorio Emanuele, n. 68 al primo piano con ingresso dalla porta posta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.

Detto appartamento, attualmente locato, comunicante con altri due appartamenti di cui ai lotti N. 18 e N. 19, è censito in catasto urbano al foglio di mappa 94, particella 55, subalterno 11.

Il valore di stima del suddetto appartamento, così come stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio è di € 346.120,00 mentre il valore arrotondato della quota indivisa pignorata pari ad 1/3 è di € 115.500,00.

La suddetta unità immobiliare, poiché dotata di un unico ingresso, non è ad opinione dello scrivente c.t.u. convenientemente divisibile.

* * *



Ciò premesso, tenuto conto che le suddette unità immobiliari di cui ai lotti n. 18, n. 19 e n. 20 sono tra loro comunicanti e locate, deve precisarsi che le stesse, previa esecuzione di lavori edili ed impiantistici sono ovviamente tra loro divisibili.

Ove si voglia inoltre evitare, al fine di non svilirne il valore venale, che le tre suddette unità immobiliari vengano poste in vendita limitatamente alla quota indivisa pignorata pari ad 1/3 (un terzo), sarebbe possibile considerato che il valore complessivo delle stesse così come stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio è di complessivi € (965.260,00 + 689.860,00 + 346.120,00) = € 2.001.240,00, sarebbe possibile dividere le stesse tra la procedura e i restanti comproprietari.

Considerato che il valore della quota indivisa pignorata pari ad un terzo (1/3) è pari ad € 2.001.240,00 : 3 = € 667.080,00, la divisione potrebbe avvenire ponendo in vendita e quindi assegnando in favore della procedura l'intero Lotto n. 19 del valore di € 689.860,00, con un residuo conguaglio di € 22.780,00 da versarsi in favore dei restanti comproprietari.

Lotto n. 22

Il lotto in oggetto è costituito dalla quota indivisa pari ad un terzo (1/3) dei suoli con annesso piccolo fabbricato rurale e ruderi siti in territorio del Comune di Bari in contrada Torre Specchia e contrada Specchia, censiti nel catasto terreni del comune di Bari con il foglio di mappa 44, particelle 1012-1016-1014.

I suoli in oggetto costituiti dalle particelle: **1012** di Mq 171, **1016** di Mq 105, **1014** di Mq 476, hanno una superficie catastale complessiva di Mq 752 ed un valore stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio di € 4.512,00.

I suddetti suoli sono di fatto materialmente divisibili.

Considerato che la quota indivisa pignorata pari ad un terzo (1/3) ha un



valore di € 4.512,00:3 = € 1.504,00, ne consegue che la suddetta divisione potrebbe avvenire, ove si voglia evitare che le tre suddette particelle vengano poste in vendita limitatamente alla quota indivisa pignorata pari ad 1/3 (un terzo), ponendo in vendita e quindi assegnando in favore della procedura le particelle 1012 e 1016 di superficie catastale complessiva pari a Mq 276 del valore, così come stimato dal già nominato c.t.u. Ing. Vito Scirucchio, di € 1.656,00, con un residuo conguaglio di € 152,00 da versarsi in favore dei restanti comproprietari.

* * *

Con ciò il C.T.U., ritenendo di aver adempiuto al mandato conferito, che tiene conto di quanto richiesto dai quesiti conferiti senza ulteriori valutazioni su quant'altro relazionato nelle consulenze tecniche d'ufficio già in atti, ringrazia ed ossequia.

Bari li 30 marzo 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato

ALLEGATI

- 1) Visure e mappe catastali Lotto N. 1
- 2) Visure e mappe catastali Lotto N. 2
- 3) Visure e mappe catastali Lotto N. 21
- 4) Documentazione catastale inerente il quesito N. 3

Con la presente relazione peritale, composta compreso la presente, da numero trentasette (37) pagine, si deposita altresì la documentazione ipocatastale e CD.rom contenente copia del presente elaborato peritale.

