

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

QUARTA SEZIONE CIVILE

## **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - PROCEDIMENTO N.38/2023 R.F.**

Liquidatore:

**EMANUELE DADDARIO**

Giudice dell'Esecuzione:

**RAFFAELLA SIMONE**

## **PERIZIA DI STIMA E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE**

---

**Ing. Antonio Russo**

Via A. Toscanini, 19 – 70126 – Bari

PEC: [antonio.russo9840@pec.ordingbari.it](mailto:antonio.russo9840@pec.ordingbari.it)

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Bari al n.2961

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.9840

Iscritto nell'elenco degli Innovation Manager al n. registro. INNOVA2024-115



*Sommario*

<i>INCARICO</i> .....	3
SOPRALLUOGO .....	3
<i>IDENTIFICAZIONE DEL BENE</i> .....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	3
CONFINI .....	3
<i>DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	3
DESCRIZIONE .....	3
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
<i>CONFORMITÀ IMPIANTI</i> .....	6
<i>ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA</i> .....	6
<i>REGOLARITA' URBANISTICA</i> .....	6
<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i> .....	7
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI.....	7
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	8
CRONOSTORIA CATASTALE.....	8
<i>TITOLARITA' DEL BENE</i> .....	10
<b>SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE</b> .....	10
<i>VALUTAZIONE DEL BENE</i> .....	10
<i>RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE</i> .....	13
Indice allegati .....	13



## INCARICO

---

Con decreto di nomina dell'esperto del 21/03/2024, il sottoscritto Ing. Antonio Russo, email [ing.russo.anto@gmail.com](mailto:ing.russo.anto@gmail.com), PEC [antonio.russo9840@pec.ordingbari.it](mailto:antonio.russo9840@pec.ordingbari.it), Tel. 3394475637, veniva nominato Esperto Stimatore del procedimento n. 38/2023, ai soli fini della stima e della verifica della regolarità urbanistica e catastale del compendio.

## SOPRALLUOGO

I beni oggetto di procedura di liquidazione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 16/05/2024.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

---

### FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione riguarda i due immobili che costituiscono un edificio sito nella zona urbana del comune di Turi (BA) e di seguito catastalmente descritti:

- **Bene n.1**– Abitazione di tipo popolare, sito in Turi (BA), via Paolo Caracciolo n.11 – piano T, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 21, p.lla 1423, sub. 1, consistenza 1 vano, categoria A/4, classe 6;
- **Bene n.2**– Abitazione di tipo popolare, sito in Turi (BA), via Paolo Caracciolo n.11 – piano 1, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 21, p.lla 1423, sub. 2, consistenza 2 vani, categoria A/4, classe 5.

### CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina ad est con via Paolo Caracciolo, su tutti gli altri lati con beni di altrui proprietà.

## DESCRIZIONE DEL BENE

---

### DESCRIZIONE

I due beni oggetto di stima costituiscono insieme un edificio, sito nella zona centrale del comune di Turi (fig.1); trattasi di due unità immobiliari con accesso indipendente da strada via Paolo Caracciolo e collocati su due piani distinti (piano terra e piano primo) di uno stesso fabbricato costruito agli inizi degli anni '50 e costituito da piano terra, piano primo e secondo.

I due immobili, seppur potenzialmente possano formare un'unica unità abitativa, verranno trattati nella presente relazione come due beni distinti a cui seguirà la stima per ciascuna di esse.



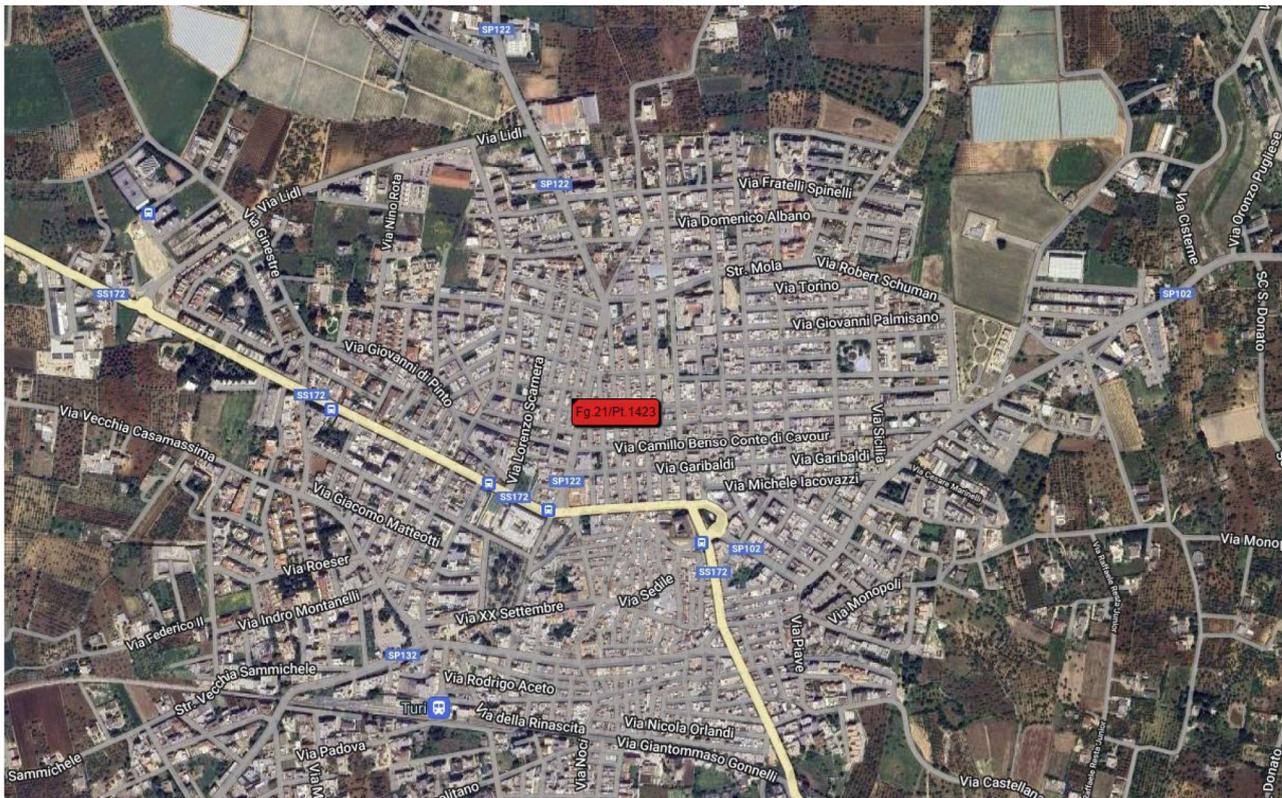


FIGURA 1. STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI

**Bene n.1 – Abitazione di tipo popolare Fg.21 p.IIa 1423 sub.1**

Trattasi di abitazione di tipo popolare al piano terra, con doppio accesso da via Paolo Caracciolo civico n.11 quindi una grande portone che consente l'ingresso direttamente nell'abitazione ed un piccolo portone laterale che consente l'ingresso in un disimpegno da cui parte frontalmente una scala per raggiungere il piano superiore e sul lato sinistro il varco di accesso al bene in questione. Allo stato attuale il bene si presenta come un unico vano con un piccolo ripostiglio sottoscala, in stato di completo abbandono e privo di qualsiasi rifinitura. Sono evidenti fenomeni di umidità ed evidenti problematiche derivanti da una manutenzione periodica del tutto assente che comporta un cattivo stato di conservazione.

**Bene n.2 – Abitazione di tipo popolare Fg.21 p.IIa 1423 sub.2**

Trattasi di abitazione di tipo popolare che si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo), con accesso da via Paolo Caracciolo civico n.11 per mezzo di un portone che consente l'ingresso in un disimpegno da cui parte frontalmente una scala per raggiungere il piano superiore e sul lato sinistro il varco di accesso al bene n.1 sopra descritto. Il piano primo è costituito da un vano principale con balcone che affaccia su via P. Caracciolo, due piccoli vani con affaccio su strada di cui quello adiacente il balcone e posto a sud adibito a bagno mentre quello posto a nord adibito a cucina; da quest'ultimo si sviluppa una rampa di scala che porta al piano secondo dell'abitazione dove si trova un unico vano con terrazzo. Le due rampe di scala per l'accesso



al piano primo e al piano secondo sono sovrapposte. L'immobile è in stato di completo abbandono e privo di qualsiasi rifinitura. Sono evidenti fenomeni di umidità ed evidenti problematiche derivanti da una manutenzione periodica del tutto assente che comporta un cattivo stato di conservazione.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Bene n.1 – Abitazione di tipo popolare Fg.21 p.IIIa 1423 sub.1**

Esposizione: est

Altezza interna: max 4,00 m

Struttura: muratura portante

Solai: volta a padiglione con conci lapidei parzialmente intonacata

Pareti interne: conci lapidei prevalentemente a vista

Pareti esterne: fabbricato con facciata su strada prevalentemente intonacata con pitturazione verde, fortemente degradata

Pavimentazione interna: tavelloni in pietra fortemente degradati

Infissi interni: assenti

Infissi esterni: portoni in legno con stipiti in blocchi di pietra

Impianto elettrico: non conforme e non funzionante

Impianto fognante: non conforme e non funzionante

Impianto idraulico: non conforme e non funzionante

Impianto termico: assente

#### **Bene n.2 – Abitazione di tipo popolare Fg.21 p.IIIa 1423 sub.2**

Esposizione: est

Altezza interna: 3,50 m (piano primo), 2,50 m (piano secondo)

Struttura: muratura portante

Solai: soffitto piano intonacato in stato di degrado

Pareti interne: intonacate in stato di degrado

Pareti esterne: fabbricato con facciata su strada prevalentemente intonacata con pitturazione verde, fortemente degradata

Pavimentazione interna: tavelloni in pietra/marmo fortemente degradati al piano primo, piastrelle ceramica sul terrazzo al piano primo, cemento al piano secondo, tavelloni in pietra sul terrazzo al piano secondo

Infissi interni: in legno verniciato

Infissi esterni: legno verniciato con scuri dello stesso materiale, stipiti in blocchi di pietra; presenza di persiane esterne in anticorodal



Impianto elettrico: non conforme e non funzionante  
Impianto fognante: non conforme e non funzionante  
Impianto idraulico: non conforme e non funzionante  
Impianto termico: assente

### CONFORMITÀ IMPIANTI

---

In entrambi gli immobili (bene n.1 e bene n.2) gli impianti da un esame a vista non rispondono alla normativa vigente, oltre a non essere funzionanti.

### ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

---

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

### REGOLARITA' URBANISTICA

---

A seguito dell'istanza di accesso agli atti da parte del sottoscritto al Comune di Turi (BA), per la ricerca e la visione della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di causa, risulta quanto segue:

- Certificato di abitabilità del 1° settembre 1958
- Parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario del 10 agosto 1958

L'immobile allo stato dei luoghi risulta conforme alle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie suddette.



PERIZIA DI STIMA E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE  
Liquidazione Controllata – Procedura n. 38/2023 R.F.

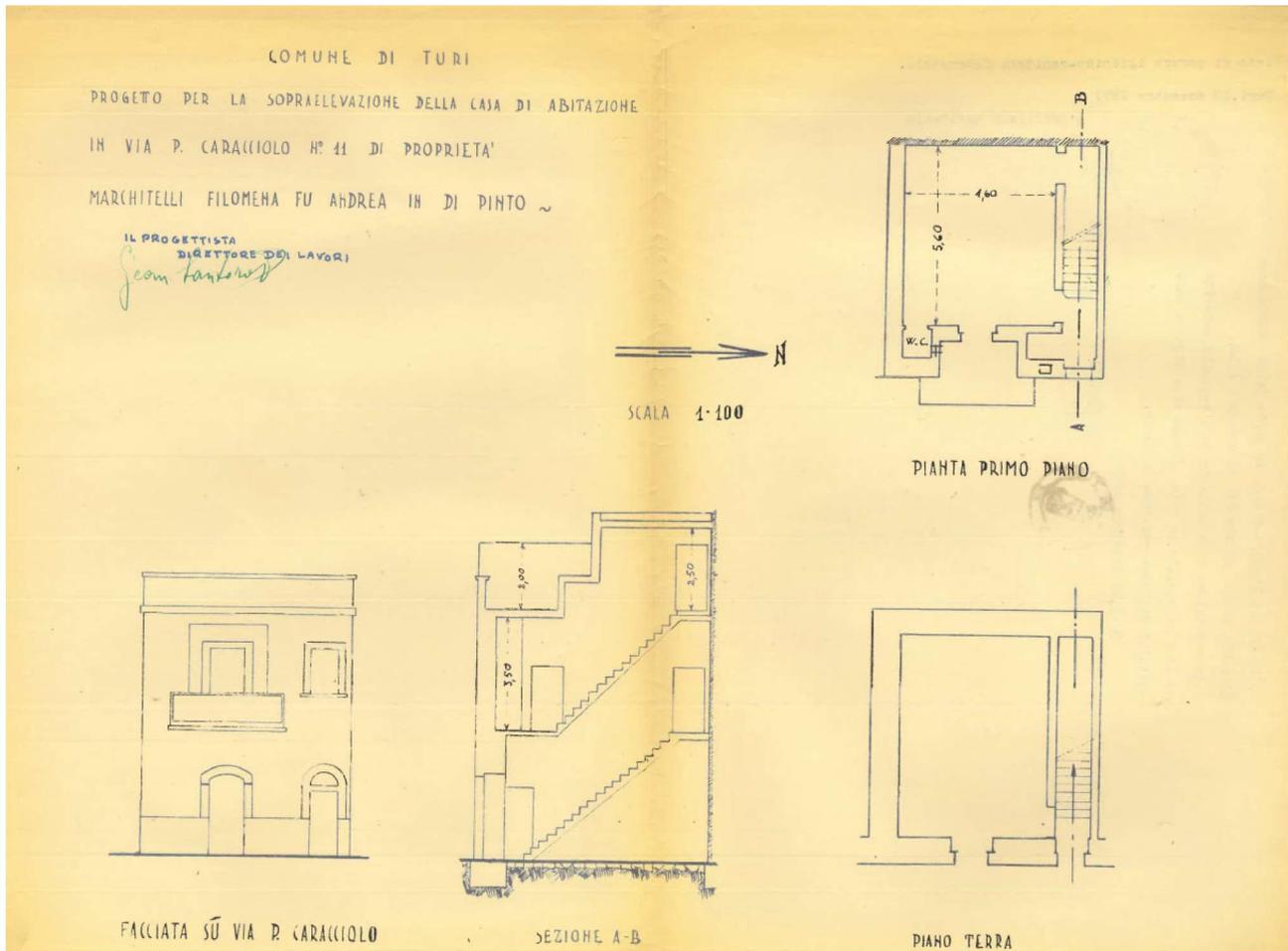


FIGURA 2. TAVOLE PROGETTUALI ALLEGATE ALLA PRATICA EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)									
Bene	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
Bene n.1	21	1423	1	A/4 Abitazione popolare	6	1 vano	-	67,14 €	T
Bene b.2	21	1423	2	A/4 Abitazione popolare	5	2 vani	Totale: 48 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 47 m <sup>2</sup>	113,62 €	1-2

## CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali indicati nel programma di liquidazione sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

In riferimento alla rappresentazione dei beni in visura catastale si precisa quanto segue:

*PERIZIA DI STIMA E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE*  
*Liquidazione Controllata – Procedura n. 38/2023 R.F.*

- Alla voce "indirizzo" del bene n.2 è indicato solo "PIANO 1", allo stato di fatto il bene si sviluppa su due livelli (piano 1 e piano 2)

### **CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI**

#### **Bene n.1 – Abitazione di tipo popolare Fg.21 p.IIa 1423 sub.1**

Il bene oggetto di liquidazione controllata non è dotato di planimetria catastale pur essendo censito al catasto; non è possibile procedere con la verifica della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi. Sarà necessario presentare una pratica al catasto per l'aggiornamento e inserimento della planimetria attraverso un "DOCFA per planimetria mancante". L'onorario professionale per la presentazione della pratica suddetta è pari a 500 € esclusi diritti di segreteria, IVA e oneri accessori.

#### **Bene n.2 – Abitazione di tipo popolare Fg.21 p.IIa 1423 sub.2**

Il bene oggetto di liquidazione risulta essere conforme all'accatastamento in atti registrato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari presentata in data 20/09/1958.

### **CRONOSTORIA CATASTALE**

#### **fg. 21, p.IIa 1423, sub. 1 – Abitazione popolare:**

Dati della richiesta	Comune di TURI (Codice:L472) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 1423 Sub.: 1

#### INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

#### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	1423	1			A/4	6	1 vani		Euro 67,14 L. 130,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PAOLO CARACCIOLO n. 11 Piano 1										
Notifica					Partita	1060		Mod.58	-			

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L472 - Foglio 21 - Particella 1423

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	1423	1			A/4	6	1 vani		Euro 0,10 L. 196	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PAOLO CARACCIOLO n. 11 Piano 1										
Notifica					Partita	1060		Mod.58	-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



**PERIZIA DI STIMA E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE**  
Liquidazione Controllata – Procedura n. 38/2023 R.F.

**Situazione degli intestati dal 14/11/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 14/11/2007 Pubblico ufficiale CARPINELLI AMELIA Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 24015 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39280.1/2007 Reparto PI di BARI in atti dal 26/11/2007		

**Situazione degli intestati dal 02/08/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 14/11/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 02/08/2001 Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 85160 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 23869.1/2001 Reparto PI di BARI - Pratica n. 531913 in atti dal 20/09/2001		

**Situazione degli intestati dal 26/07/2000**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 02/08/2001
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 02/08/2001
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 02/08/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/2000 - CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO Voltura n. 449696.1/2001 - Pratica n. 473148 in atti dal 20/08/2001		

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usufruttuario fino al 26/07/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Documento del 23/02/1977 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.: 34283 Rogante D'AGOSTO Sede PUTIGNANO (BA) Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Volume 171 n. 1753 del 08/03/1977 (n. 56/1977)		

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 23/02/1977
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

**fg. 21, p.lla 1432, sub. 2 – Abitazione popolare:**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TURI (Codice:L472)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 21 Particella: 1423 Sub.: 2</b>

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RICCIARDI Annarita nata a BARI (BA) il 06/11/1988	RCCNRT88S46A662*	(1) Proprieta' 1/1

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	1423	2			A/4	5	2 vani	Totale: 48 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 47 m <sup>2</sup>	Euro 113,62	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA PAOLO CARACCILO n. 11A Piano 1										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		1060		<b>Mod.58</b>						

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	1423	2			A/4	5	2 vani		Euro 113,62 L. 220.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA PAOLO CARACCILO n. 11A Piano 1										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		1060		<b>Mod.58</b>						

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune L472 - Foglio 21 - Particella 1423

**PERIZIA DI STIMA E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE**  
Liquidazione Controllata – Procedura n. 38/2023 R.F.

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	1423	2			A/4	5	2 vani		Euro 0,17 L. 328	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA PAOLO CARACCIOLO n. 11A Piano 1												
Notifica Partita 1060 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 14/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 14/11/2007 Pubblico ufficiale CARPINELLI AMELIA Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 24015 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39280.1/2007 Reparto PI di BARI in atti dal 26/11/2007			

## Situazione degli intestati dal 02/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 14/11/2007
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/08/2001 Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 85160 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 23869.1/2001 Reparto PI di BARI - Pratica n. 531913 in atti dal 20/09/2001			

## Situazione degli intestati dal 26/07/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3 fino al 02/08/2001
2			(1) Proprietà 1/3 fino al 02/08/2001
3			(1) Proprietà 1/3 fino al 02/08/2001
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/2000 - CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO Voltura n. 449696.1/2001 - Pratica n. 473148 in atti dal 20/08/2001			

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usufruttuario fino al 26/07/2000

DATI DERIVANTI DA Documento del 23/02/1977 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.: 34283 Rogante D'AGOSTO Sede PUTIGNANO (BA) Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Volume 171 n. 1753 del 08/03/1977 (n. 56/1977)			
---	--	--	--

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 23/02/1977
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

## TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

—  
**(Proprietà 1/1);**

il LOTTO viene posto in vendita per i seguenti diritti:

—  
**(Proprietà 1/1);**

### SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione.

## VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione dei due beni:

- **Bene n.1**– Abitazione di tipo popolare, sito in Turi (BA), via Paolo Caracciolo n.11 – piano T, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 21, p.lla 1423, sub. 1, consistenza 1 vano, categoria A/4, classe 6;

*PERIZIA DI STIMA E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE  
Liquidazione Controllata – Procedura n. 38/2023 R.F.*

- **Bene n.2**– Abitazione di tipo popolare, sito in Turi (BA), via Paolo Caracciolo n.11 – piano 1, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 21, p.lla 1423, sub. 2, consistenza 2 vani, categoria A/4, classe 5.

Entrambi gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### STIMA

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"..le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima"* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie Abitazione/Piano terra</u></b>	<b>370,00 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie Abitazione/Piano primo e secondo</u></b>	<b>390,00 €/mq</b>

**I valori unitari indicati tengono conto dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta; il valore di stima tiene conto dello stato conservativo di tipo scadente e di totale abbandono dei due immobili.**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.



*PERIZIA DI STIMA E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE*  
*Liquidazione Controllata – Procedura n. 38/2023 R.F.*

<b>TABELLA DELLE CONSISTENZE</b>					
<b>Bene</b>	Piano	Sup. Coperta/scoperta	Coeff. ponderazione	Superficie lorda	Superficie ponderata
<b>Bene n.1</b> Abitazione di tipo popolare Fig. 21 P.IIa 1423 sub.1	TERRA	Coperta	1,00	45,00 mq	45,00 mq
<b>Tot.</b>					<b>45,00 mq</b>
<b>Bene n.2</b> Abitazione di tipo popolare Fig. 21 P.IIa 1423 sub.2	PRIMO	Coperta	1,00	45,00 mq	45,00 mq
		Scoperta (balcone)	0,30	5,60 mq	1,68 mq
	SECONDO	Coperta (soffitta h=2,50m)	0,75	21,00 mq	15,75 mq
		Scoperta (terrazzo)	0,10	22,00 mq	2,20 mq
<b>Tot.</b>					<b>64,63 mq</b>

Pertanto, moltiplicando le superfici complessive ponderate per il rispettivo valore unitario a metro quadro, si ottiene il seguente risultato:

- Bene n.1/Abitazione (fg. 21 p.IIa 1423 sub.1)  
45,00 mq x 370,00 €/mq = 16.650,00 €
- Bene n.2/Abitazione (fg. 21 p.IIa 1423 sub.2)  
64,63 mq x 390,00 €/mq = 25.205,00 €

Il valore complessivo di stima del lotto di vendita è pari a: 16.650,00 € + 25.205,00 € = 41.855,00 €

Arrotondabile a 42.000,00 €

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA – LOTTO UNICO</b>			
<b>Bene</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Quota da trasferire</b>	<b>VALORE</b>
<b>Bene n.1</b> Abitazione di tipo popolare PT	Fig. 21 P.IIa 1423 sub.1	1/1	€ 16.650,00
<b>Bene n.2</b> Abitazione di tipo popolare P1-P2	Fig. 21 P.IIa 1423 sub.2	1/1	€ 25.205,00
<i>Stima del lotto</i>			€ 41.855,00
<b>Prezzo a base d'asta</b>			<b>€ 42.000,00</b>



## RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

---

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 216, co.1, CCII deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Bari, li 16/07/2024

L'Esperto ex art. 216, co.1, CCII

Ing. Antonio Russo

### Indice allegati

1. Documentazione Fotografica
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione Amministrativa
5. Elaborato grafico
6. Ricerca comparativi
7. Dimostrazione invio alle parti

