

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VILLINO SITO NEL
COMUNE DI BARI, VIA GENTILE CIV. 81**

Premessa

Su incarico dei Sig.ri ALLOGGIO Giampiero, Roberta e Massimiliano, io sottoscritto, Dott. Ing. Davide Di Turi, con studio tecnico in Bari, Piazza Garibaldi n. 23, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingg. della prov. di Bari, al n. 2157, ho proceduto alla stima del valore di mercato dell'immobile in epigrafe, avendo preventivamente preso accurata visione del contenuto di tutte le documentazioni, di tipo catastale, amministrativo e di titolarità dominicale, fornitemi dai predetti Sig.ri Alloggio, del contenuto delle due relazioni di consulenza tecnica d'ufficio, redatte dall'Ing.Salvatore Consiglio nell'ambito del Procedimento n. 1.721/01 R.G. presso il Tribunale di Bari-Prima Sez. Civile tra la "Curatela Fallimento Alloggio" S.n.c.(attrice) e Alloggio Giampiero + 5(convenuti), nonché delle informative sui prezzi di immobili simili a quello oggetto di stima, fornite dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate, dal "Borsino Immobiliare di Bari" e da altri operatori del settore edilizio, quali Agenzie Immobiliari, mediatori ecc. .

.....



Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villa, formata da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, mansarda, con ampia area pertinenziale circostante.

Per arrivare al predetto immobile, percorrendo la Via Gentile a partire dal centro cittadino, si imbecca il cavalcavia della tangenziale in direzione Brindisi; quindi ci si immette sulla complanare della stessa tangenziale in direzione Sud; a circa m. 100, esiste una stradina privata, che costituisce parte dell'immobile in oggetto, tramite la quale si accede ad altra villa che gode di servitù di passaggio sulla stessa stradina.

L'immobile in questione è composto da un lotto avente forma all'incirca rettangolare, con due appendici di forma allungata destinate, a Nord, per l'accesso alla strada principale e, a Sud, per l'accesso ad una stradina di campagna.

La superficie complessiva del lotto è di mq. 3.012,00.

All'interno di tale area vi è il fabbricato vero e proprio.

Tale fabbricato è ad ossatura portante in conglomerato cementizio armato (pilastri e travi) con orizzontamenti in latero-c.a. e copertura pure in latero-c.a., a due falde.

L'area scoperta di pertinenza risulta in parte asfaltata, in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde, con vialetti



pavimentati, siepi che delimitano aiuole ed alberi di alto fusto.

Mediante una scalinata di pochi gradini si accede ad un terrazzino posto al p. rialzato, ove è posto il portoncino d'ingresso all'abitazione.

Il p. rialzato è formato da ingresso, ampio salone, attraverso il quale si accede ad un altro vano adibito a zona pranzo, cucina, due bagni e terrazzi; l'altezza utile è di m. 3,20.

Tramite una scala interna, ubicata nel salone, si accede al primo piano, dove si trovano 5 vani ed un bagno; l'altezza utile è di m. 3,20.

Al primo piano si accede anche mediante una scala esterna che sfocia su un ampio terrazzo.

Mediante un'ulteriore scala si accede alla mansarda, composta da un unico ampio vano, con altezze variabili, per effetto della copertura a tetto a due falde, da un minimo di m. 0,80 ad un massimo di m. 2,00, con un'altezza media, dunque, di m. 1,40.

Infine, esistono a p. seminterrato, n. 2 locali, posti al di sotto dei terrazzini sul lato Sud, adibiti a deposito e volume tecnico, dell'altezza utile di soli m. 1,70.

Gli all.ti n.ri 1 e 2 alla presente relazione comprendono la planimetria catastale(all. n. 1) e la sezione e prospetti dell'immobile(all. n. 2) .



La pavimentazione all'interno del villino è in marmo al p. rialzato, in lastre di pietra di Trani al 1° piano, ad eccezione dei servizi e della cucina, ove la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, tranne quelle della cucine e dei servizi, che sono rivestite con piastrelle di ceramica; i serramenti esterni sono in legno con cristalli di tipo normale ed oscuramento a persiane pure in legno; le bussole sono in legno come pure il portoncino d'ingresso.

Il rivestimento esterno è costituito da listelli rettangolari di pietra calcarea , al piano terra, e da intonaco plastico ai piani superiori.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, va precisato che non esistono gli allacci alla fognatura dinamica ed al gas e che l'impianto elettrico non è conforme a quanto prescritto dalla Legge n. 46/90 e successivo Regolamento d'attuazione.

L'impianto termico, costituito da corpi scaldanti in ghisa e caldaia a gasolio, posta in uno dei locali a p. seminterrato, è completamente inutilizzato ed inutilizzabile; in quanto la caldaia è mal funzionante ed in condizioni di totale degrado sia fisico che funzionale, le tubazioni in ferro zincato di mandata e di ritorno sono completamente corrose e con disgregazioni puntuali della loro integrità che determinerebbero, qualora l'impianto venisse messo



malauguratamente in funzione, fuoruscite di acqua a pressione, con conseguenti allagamenti dei vani abitabili ed inumidimento delle murature esterne ed interne.

Gli impianti telefonici, antifurto e simili sono inesistenti.

Il villino è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 1357/1968 del 29/1/1969; e dichiarato abitabile in data 28/9/1977.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Bari al Foglio 53 part.IIa 338 categ. A/7 cl. 4 **vani 10,5** Rendita € 2.792,74(cfr. all. n. 3).

.....

Calcolo della superficie commerciale

Lo scrivente dissente in parte dalle modalità di calcolo della superficie lorda dell'immobile utilizzate dall'Ing. Consiglio nella sua prima relazione, nella quale, peraltro, lo stesso Ing. Consiglio ha riportato pedissequamente superfici e modalità di quantificazione delle stesse, già adottate dall'Ing. Colella, precedente CTU, incaricato dell'ispezione e valutazione dell'immobile per la Curatela.

La superficie del p. rialzato è stata correttamente quantificata dall'Ing. Colella(e confermata dall'Ing. Consiglio) in mq. 101,00, e, altrettanto correttamente, considerata per intero nel computo della superficie lorda (commerciale) totale.



Lo stesso dicasi per il p. primo, la cui superficie è stata correttamente quantificata in mq 97,00 ed anch'essa giustamente considerata per intero(cfr. pag. 11 prima relaz. d'uff. CTU Ing. Consiglio).

Invece, per quanto riguarda la superficie dei due localetti a p. seminterrato, l'Ing. Colella l'ha erroneamente quantificata in mq. 40,00; laddove la superficie lorda effettiva degli stessi, come agevolmente si può verificare sia in loco che sulla planimetria catastale, effettuando le misurazioni sulla planimetria catastale(cfr. all. n. 1) nella scala 1:200, è, in realtà, di mq. 30,00(cfr.pag. 11 prima relaz. d'uff. CTU Ing. Consiglio).

Tuttavia, a tal proposito, va osservato che l'Ing. Colella(e l'Ing. Consiglio) ha correttamente adottato per tale superficie un coefficiente riduttivo pari a 0,25, per tener conto sia del suo livello(seminterrato) che della sua ridotta altezza(cfr. pag. 19 prima relazione d'uff. CTU Ing. Consiglio) .

Per quanto concerne, invece, la mansarda,si concorda con la quantificazione della superficie, effettuata dal CTU Colella in mq. 104; ma si dissente sull'entità del coefficiente correttivo di 0,70, adottato per il computo(cfr. pagg. 18 e 19 prima relaz. d'uff. CTU Ing. Consiglio).

A parere dello scrivente, tale coefficiente va ridotto ulteriormente a 0,50, in quanto la mansarda presenta un



assai ridotto grado di funzionalità e di utilizzabilità, per via della sua ridotta altezza, che in alcuni punti è addirittura inferiore al metro.

Basti ulteriormente rilevare, che l'altezza media della mansarda pari a m. 1,40 ($0,80+2,00/2 = 1,40$) è pari a circa la metà dell'altezza minima prevista in m. 2,70 per i locali abitabili dal Decreto del Ministero della Sanità del 5/7/1975; e pari a poco più della metà di quella di m. 2,40, stabilita dallo stesso Decreto per i locali accessori.

La superficie dei balconi e terrazzi è stata correttamente quantificata dai CTU Colella e Consiglio in mq. 163,00; ma il coefficiente riduttivo adottato pari a 1/3, ossia 0,33, è errato, così come errate sono le motivazioni adottate dai due CTU per giustificarlo.

Infatti, l'Ing. Colella sostiene (cfr. prima relazione d'uff. dell'Ing. Consiglio - pag. 19) che il coefficiente riduttivo di 0,25, ripreso dalla Legge dell'Equo Canone, e da adottarsi normalmente per i balconi, debba essere incrementato quando i balconi sono di ampia superficie e rilevante larghezza.

In realtà, come insegna la corretta tecnica estimativa, è vero esattamente il contrario: e cioè che all'aumentare della superficie, i coefficienti correttivi da adottare per equiparare le superfici scoperte a superfici coperte equivalenti, vanno ridotti.



Se, dunque, per balconi di superficie normale è corretto il coefficiente riduttivo di 0,25, per terrazze e balconi di superficie notevole, superiori a quelle normali, il coefficiente va congruamente ridotto ad almeno il 20%; e non incrementato come erroneamente hanno fatto i CTU Colella e Consiglio.

Infine, si dissente dal tutto dalla considerazione fatta sempre dal CTU, Ing. Colella, e pedissequamente riportata dall'Ing. Consiglio nella sua prima relazione d'ufficio (cfr. pag. 19), che la presenza di alberi di alto fusto e viali pavimentati (sulle cui pessime e precarie condizioni torneremo nel paragrafo successivo) debba condurre ad un incremento del 25% della valutazione unitaria dell'immobile; e questo per la semplice ragione che il valore unitario di un immobile, e, nel caso specifico, di un villino contiene già di per sé l'incidenza del valore delle aree scoperte pertinenziali, in quanto tale valore unitario è maggiore o minore, in funzione anche del maggiore o minor pregio delle aree pertinenziali, in rapporto alla loro sistemazione.

E vedremo, nel prosieguo, che, nel caso di specie, il pessimo stato di manutenzione delle aree pertinenziali giustificherebbe, piuttosto, un decremento e non un incremento del valore di mercato unitario.



Adottando i criteri, parzialmente erronei, di calcolo delle superfici, utilizzati dal precedente CTU, Ing. Colella, l'Ing. Consiglio è, per forza di cose, giunto, sia nella sua prima relazione che nell'integrazione alla stessa, ad una erronea quantificazione della superficie complessiva in :

$mq (101,00 + 97,00 + 40 \times 0,25 + 104,00 \times 0,7 + 163 \times 1/3) \times 1,25$
 $= MQ 418,92$ (cfr. pag. 8 seconda relazione d'uff. CTU Ing. Consiglio) ;

laddove, invece, la corretta quantificazione della superficie commerciale(lorda) dell'immobile in questione, alla luce delle precedenti considerazioni è :
 $mq (101,00 + 97,00 + 30 \times 0,25 + 104,00 \times 0,50 + 163 \times 0,20) =$
MQ 290,10 .

.....

Stato di conservazione

Sia nella sua prima relazione d'ufficio che nella successiva integrazione alla stessa, il CTU, Ing. Consiglio, ha pressoché omesso di evidenziare o, comunque, non vi ha dato il giusto rilievo, un parametro che ha un'importanza decisiva e rilevante nella formulazione di un equo giudizio di stima, incidendo in modo notevole sul valore di mercato di un immobile: il suo stato di conservazione

L'immobile, oggetto di stima, è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, fatiscente e degradato in molte delle sue parti strutturali, di finitura



ed impiantistiche, tali da poterlo considerare, sotto questo punto di vista, ai limiti dell'inagibilità.

Strutture portanti

Le porzioni in conglomerato cementizio armato di balconi e terrazzi sono in uno stato di completo degrado, con diffusissimi distacchi dei copriferrì, armature corrose, profondi fenomeni fessurativi forieri di distacchi di ampie porzioni di conglomerato cementizio.

Ampie porzioni di copriferrì cementizi si sono già distaccate, provocando notevoli e diffusi accumuli di detriti intorno al villino.

In particolare, va evidenziato lo stato di assoluta inagibilità, in quanto pericolante, della scala esterna che conduce al primo piano, la cui trave ed i cui gradini portanti sono in uno stato di completo degrado, a causa del distacco di ampie porzioni di conglomerato e della ossidazione integrale delle armature.

Le armature di taluni pilastri, posti in prossimità dell'ingresso, sono corrose, tanto è vero che hanno provocato il rigonfiamento del rivestimento in listelli calcarei.

Intradossi di balconi, terrazzi e della copertura sono soggetti a fenomeni di degrado e distacco delle strutture cementizie, nonché a diffusi ed intensi fenomeni di infiltrazione di umidità, che, unitamente, al dissesto di



svariate tegole della copertura, hanno determinato l'insorgere di vegetazione, segno evidente dell'infiltrazione di umidità.

I locali a p. seminterrato sono praticamente inagibili, in quanto pericolanti per effetto del dissesto delle strutture di copertura, che hanno determinato il distacco di ampie porzioni di conglomerato cementizio, accumulate, sotto forma di detriti, all'interno ed all'ingresso dei locali medesimi.

Infine, ampie porzioni in conglomerato cementizio degli spigoli di balconi terrazzi ed altri manufatti sono dissestate, disgregate o, comunque, in latente distacco, con evidente pericolo per l'incolumità di chi transita nell'area pertinenziale o comunque sui terrazzi e balconi medesimi.

Finiture

Ovviamente, i distacchi, la fatiscenza e degrado del supporto strutturale ha determinato, parimenti, il distacco ed il degrado delle sovrastanti finiture (intonaci e rivestimenti).

All'interno del villino, nei vani abitabili ed accessori, si riscontrano diffusi ed intensi fenomeni di umidità, sia da infiltrazione, causate anche da perdite nei servizi igienici, il cui completo rifacimento è d'obbligo in tali condizioni, che da risalita capillare, con distacchi e degrado delle corrispondenti finiture .



Impianti tecnologici

Si è già detto, in altro precedente paragrafo, della mancanza di allacci alla fognatura dinamica ed al gas, e della completa inutilizzabilità dell'impianto termico, per il malfunzionamento della caldaia(a gasolio) e per la corrosione delle tubazioni di mandata e ritorno; oltre alla non conformità alla Legge n. 46/90 e relativo Regolamento d'attuazione dell'impianto elettrico; ed all'assenza degli impianti telefonico, citofonico, antifurto e similari.

Area scoperta pertinenziale

L'area pertinenziale che, secondo le imprudenti ed erronee affermazioni del CTU, Ing. Colella, confermate in toto dal CTU, Ing. Consiglio, dovrebbe determinare un incremento del 25% del valore unitario di mercato dell'immobile, è, al contrario, motivo evidente di svalutazione del bene immobile, in quanto non solo trovasi in uno stato di completo abbandono, ma è caratterizzata da una pavimentazione completamente sconnessa, distaccata, con gobbe, avvallamenti, che ne rendono pericolosa la calpestabilità, ai fini dell'incolumità.

In ogni caso, ove mai la parola non sia stata sufficiente a far comprendere appieno lo stato di fatiscenza, degrado, limitata utilizzabilità, pericolosità e quasi inagibilità, nel suo



complesso, dell'immobile, basti a fugare ogni dubbio l'ampia documentazione fotografica allegata(cfr. all. n. 7).

Va, inoltre, precisato che lo stato di degrado e fatiscenza dell'immobile è di tale intensità e rilevanza che non può certo essersi prodotto in un arco breve di tempo, bensì in un buon numero di anni.

Questo, per evidenziare che, all'epoca dei sopralluoghi effettuati dall'Ing. Consiglio, propedeutici sia alla prima relazione che alla integrazione della stessa, l'immobile non poteva non essere in uno stato di degrado così evidente, da rendere inspiegabile come mai il CTU non solo non ne abbia fatto adeguata menzione ma, circostanza ancora più criticabile, non ne abbia tenuto in debito conto nella stima, con le opportune decurtazioni.

In buona sostanza, e per concludere tale paragrafo, ***per poter ricondurre l'immobile a condizioni normali di agibilità ed eliminare tutti i dissesti riscontrati, occorrono ingentissime opere di ristrutturazione, sia strutturali, che di finitura, funzionali ed impiantistiche, il cui costo non può, in linea del tutto prudenziale, essere inferiore ad almeno 800,00 €/mq.***

oo

STIMA

L'immobile è ubicato in Zona Periferica, anzi decisamente suburbana.



A tal proposito, il CTU, Ing. Consiglio, nella sua seconda relazione d'ufficio, ha errato nel considerare l'immobile come facente parte della "zona Periferica, sacrario Caduti d'oltremare, San Marco"(cfr.pag. 7 seconda relaz. d'uff. CTU Ing. Consiglio), sia perché, come si evince dall'all. n. 4 alla presente relazione, tale zona non comprende la tipologia "Ville e villini", cui appartiene l'immobile, che, peraltro, anche dal punto di vista logistico trovasi ben al di là di tale zona, sia perché, come si evince dal "Borsino Immobiliare di Bari", Via Gentile fa parte, invece, della zona "S.Giorgio-Torre A Mare"(cfr.all.n. 5); e, pertanto, tale zona va considerata anche nell'ambito dell'"Osservatorio Immobiliare", edito dall'Agenzia delle Entrate, che, come il borsino, comprende, appunto, la tipologia "ville e villini"(cfr. all. n. 6).

La zona presenta una **discreta dotazione di urbanizzazioni primarie (acqua, luce, gas, fognatura dinamica, adduzione idrica ecc.)**, ma è totalmente priva **di urbanizzazioni secondarie(negozi, locali artigianali, scuole, mercati ecc.)**, concentrate, invece, in altre parti della Zona di S. Giorgio-Torre A Mare .

Va, infatti, osservato che il villino trovasi in una parte del tutto marginale ed isolata della Zona di S. Giorgio-Torre A Mare; e, per giunta, non fa parte di un complesso residenziale adeguatamente attrezzato; come si evince



chiaramente dallo stralcio di mappa della zona, di cui all'all. n. 3bis.

Inoltre, proprio tale posizione sostanzialmente isolata e marginale lo rende, al pari dei pochi villini vicini, facilmente esposto alle aggressioni della criminalità; tanto più che, nelle immediate vicinanze, esistono, ormai da molto tempo, due campi nomadi (cfr. anche documentazione fotografica di cui all'all. n.7)

In sintesi, **l'immobile è caratterizzato da pessime condizioni e qualità intrinseche** (notevole stato di degrado, fatiscenza e parziale inagibilità ed inutilizzabilità - ingentissime opere di ristrutturazione necessarie) e **da altrettanto pessime condizioni e qualità estrinseche** (assenza di urbanizzazioni secondarie, posizione isolata e marginale insieme ad altri pochi villini limitrofi, facile esposizione alle incursioni della criminalità, vicinanza a campi nomadi ecc.), **che riducono davvero ai minimi termini la sua appetibilità commerciale.**

Per la stima del valore di mercato dell'immobile, si è fatto riferimento, come valori di partenza, a quanto riportato nella "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" (2° semestre 2013), pubblicata dall'Agenzia delle Entrate di Bari, ricavati dai prezzi di compravendita accertati presso l'Ufficio del Registro di Bari (cfr. all. n. 6).



Orbene, i prezzi unitari di mercato oscillano, per la tipologia "ville villini", da un minimo di €/mq 1.600,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00.

E' evidente che, nel nostro caso, trattandosi di immobile dalle pessime condizioni estrinseche (posizione isolata e marginale, assenza di urbanizzazioni secondarie ecc.), va assunto il valore unitario minimo di tale intervallo, e cioè €/mq 1.600,00.

Tali valori sono, grosso modo, confermati anche dai dati forniti dall'"Osservatorio quotazioni immobiliari(Bari)", secondo il quale l'intervallo dei prezzi unitari oscilla da un minimo di €/mq 1.700,00 ad un massimo di €/mq 2.350,00, per "ville e villini" .

Tuttavia, come chiaramente specificato nello stralcio della "Banca Dati delle quotazioni Immobiliari", tale intervallo fa riferimento, però, ad immobili in stato conservativo "Normale".

Poiché l'immobile oggetto di stima trovasi in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, tanto da doversi ritenere necessarie ingentissime opere di ristrutturazione per riportarlo in condizioni almeno normali, e poiché il costo di tali opere non può presumibilmente essere inferiore ad almeno €/mq 800,00; va apportata al valore minimo dell'intervallo predetto una pari decurtazione: €/mq 1.600,00 – 800,00 = €/mq 800,00, cui



apportare una ulteriore riduzione di almeno il 15%, per tener conto del forte impatto negativo, ingenerato a livello psicologico nell'eventuale acquirente, dalla immediata vicinanza a due campi rom, causa, con tutta probabilità, di alcuni furti già verificatisi nel villino; per cui il valore unitario di mercato può, alla fine, ritenersi pari a :

$$\text{€/mq } 800,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 680,00.$$

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente stima, viene equamente stimato in complessivi:

€/mq 680,00 x mq 290,10 = € 197.268,00 che si arrotondano a **€ 197.000,00(diconsi Euro centonovantasettemila/00)**.

L'attendibilità di tale stima, ben al di sotto di quella del tutto irrazionale, inattendibile ed avulsa dalla realtà del mercato, redatta dal CTU, Ing. Consiglio(cfr. pag. 10 seconda relazione d'uff. CTU Ing. Consiglio), è **ulteriormente confermata dal fatto che un villino adiacente a quello in oggetto, avente consistenza maggiore del bene in esame(12 vani catastali di contro ai 10,5), Rendita catastale pressochè equivalente (€ 2.726,89 di contro alla Rendita di € 2.792,74 del bene in oggetto), completamente ristrutturato(di contro allo stato di fatiscenza e degrado del villino in oggetto), è stato venduto nell'Agosto del 2004(in un anno, quindi, in**



cui i valori immobiliari erano prossimi ai massimi; mentre, dal 2008 in poi e sino ad oggi hanno subito una discesa verticale per effetto della perdurante crisi, talchè, allo stato attuale, i valori immobiliari sono abbastanza più bassi rispetto a quelli riscontrabili nel 2004) al prezzo di € 315.000,00(cfr. all. n. 8-atto di compravendita).

Un' ulteriore prova dell'attendibilità della stima effettuata nasce da una semplice considerazione di natura economico-finanziaria.

Il prezzo di un immobile in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, abbisognevole di ingentissime opere di ristrutturazione e riqualificazione funzionale, è da ritenersi equo, da un punto di vista economico, solo se, incrementato del prezzo delle opere di ristrutturazione indispensabili per riportarlo almeno in condizioni normali, conduce ad un prezzo finale poco inferiore al prezzo che avrebbe l'immobile se fosse sin dall'origine in condizioni normali; poco inferiore, per tenere anche conto degli inevitabili interessi passivi maturandi sulle somme impiegate per l'acquisto e la successiva ristrutturazione .

Orbene, nel caso che ci occupa, **il valore di mercato del villino, qualora fosse in condizioni "normali",** adottando il valore minimo dell'intervallo di valori segnalato dall'"Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle



Entrate(cfr. all. n. 6), per i motivi di cui già ampiamente si è detto, sarebbe pari a :

€/mq 1.600,00 x mq 290,10 = € 464.160,00 che si arrotondano a € **464.000,00** .

Mentre, sommando al valore di mercato dallo scrivente quantificato in € 197.000,00, il costo presumibile delle opere di ristrutturazione indispensabili per riportare il manufatto in condizioni "normali", si ha :

€ 197.000,00 + (€/mq 800,00 x mq 290,10) = € 429.080,00, arrotondati a complessive € **430.000,00**; somma di poco inferiore a quella di € 464.000,00, a compenso dell'ulteriore importo da doversi aggiungere agli € 430.000,00 per tener conto degli interessi passivi che maturano sulle somme impiegate per l'acquisto e la ristrutturazione; il che dimostra anche l'attendibilità del costo delle opere di restauro stimato in €/mq 800,00.

.....

Valore della nuda proprietà

Tale valore è pari a :

€ 197.000,00 x 0,85 = € **167.450,00**

Quota ricadente nell'attivo del fallimento

€ 167.450,00 x 2/3 = € **111.633,33** .

Bari 8 Settembre 2014

Il Tecnico Estimatore
(Dott. Ing. Davide Di Turi)

19



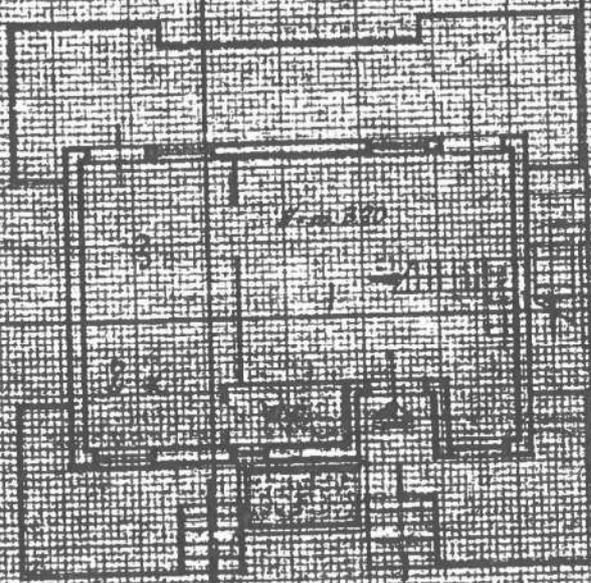
ALL N°1

SCALA 1:20

~~PROVA DI CALCOLO~~



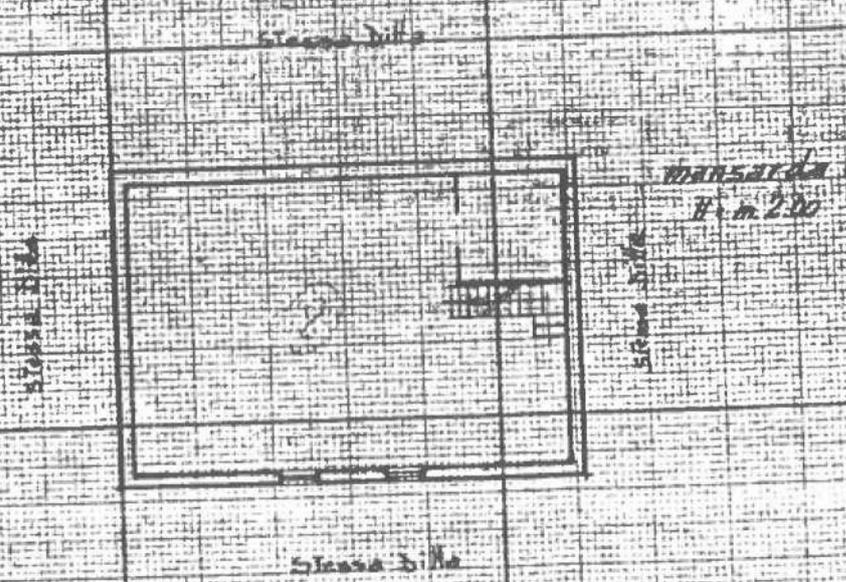
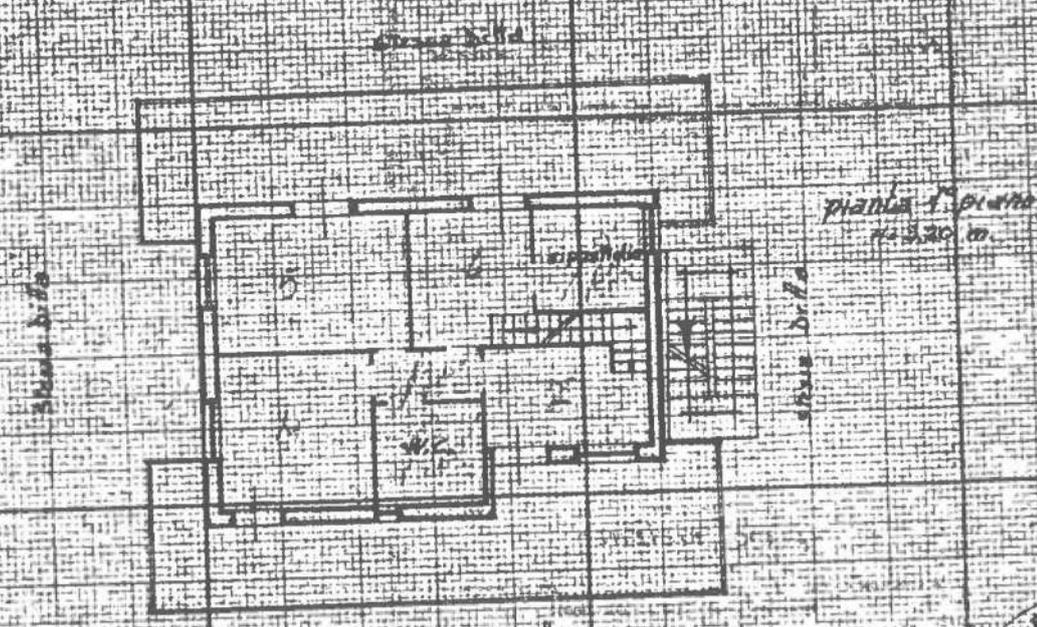
piano rialzato



Ditta Bonerba Gaetano nato a BARI il 20-10-1911
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari

ALL. n° 1

SCALA 1:200



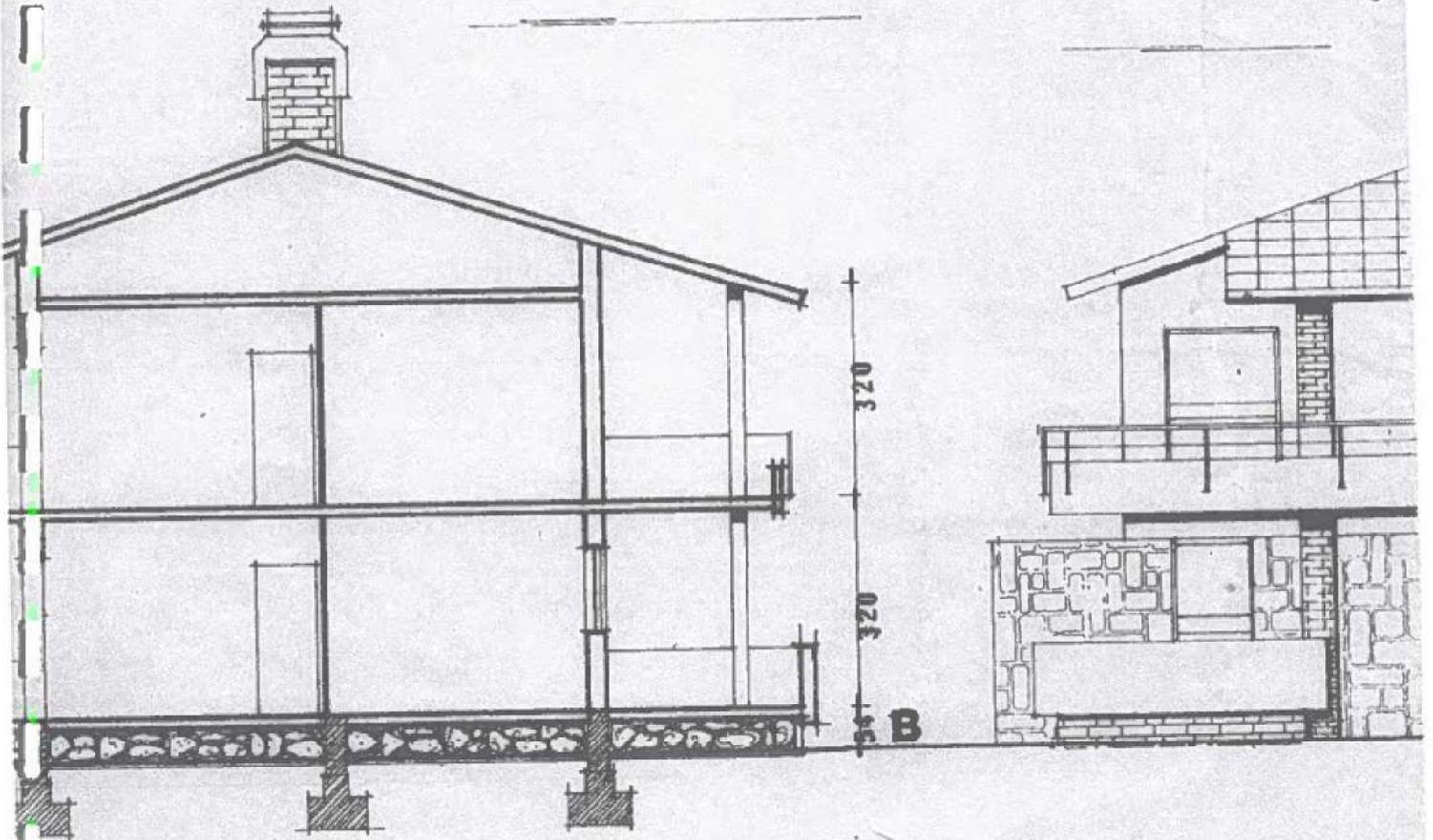
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
20-0-1911

Compilata dal Geom. Augli

SEZIONE

ALL. N° 2
PR

SCALA 1:100

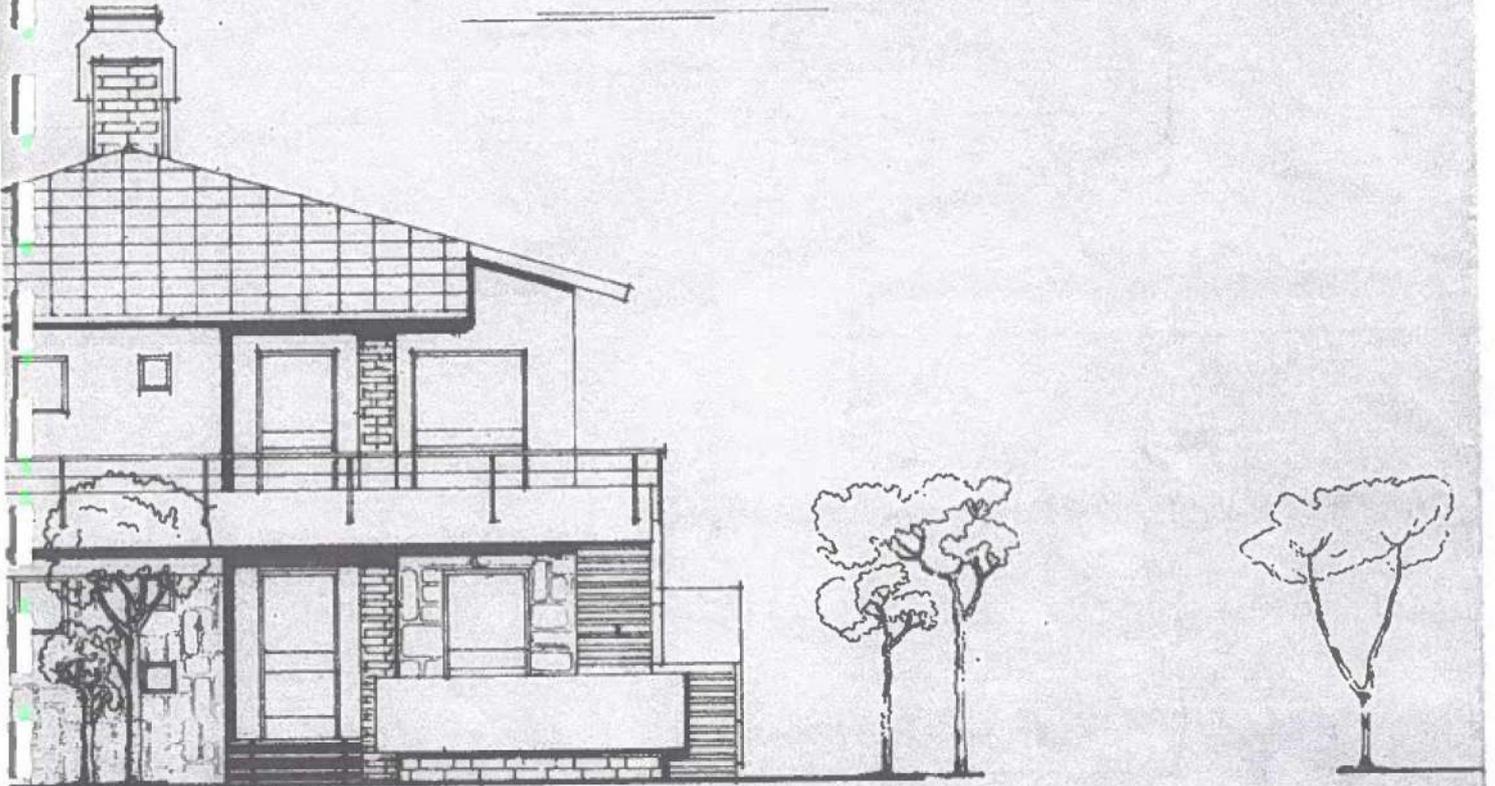


TO TRASVERSALE



AU N° 2

ASPETTO A

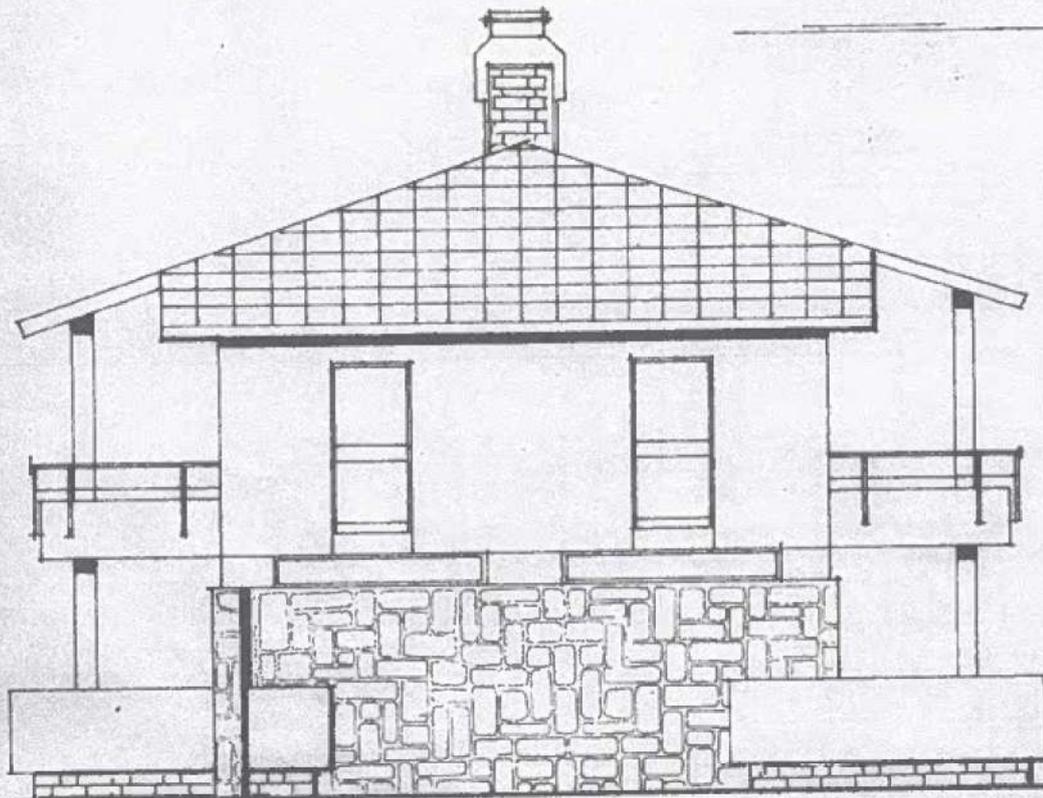


TO SUD



AL. N° 2

PROSPETTO B



LATO EST

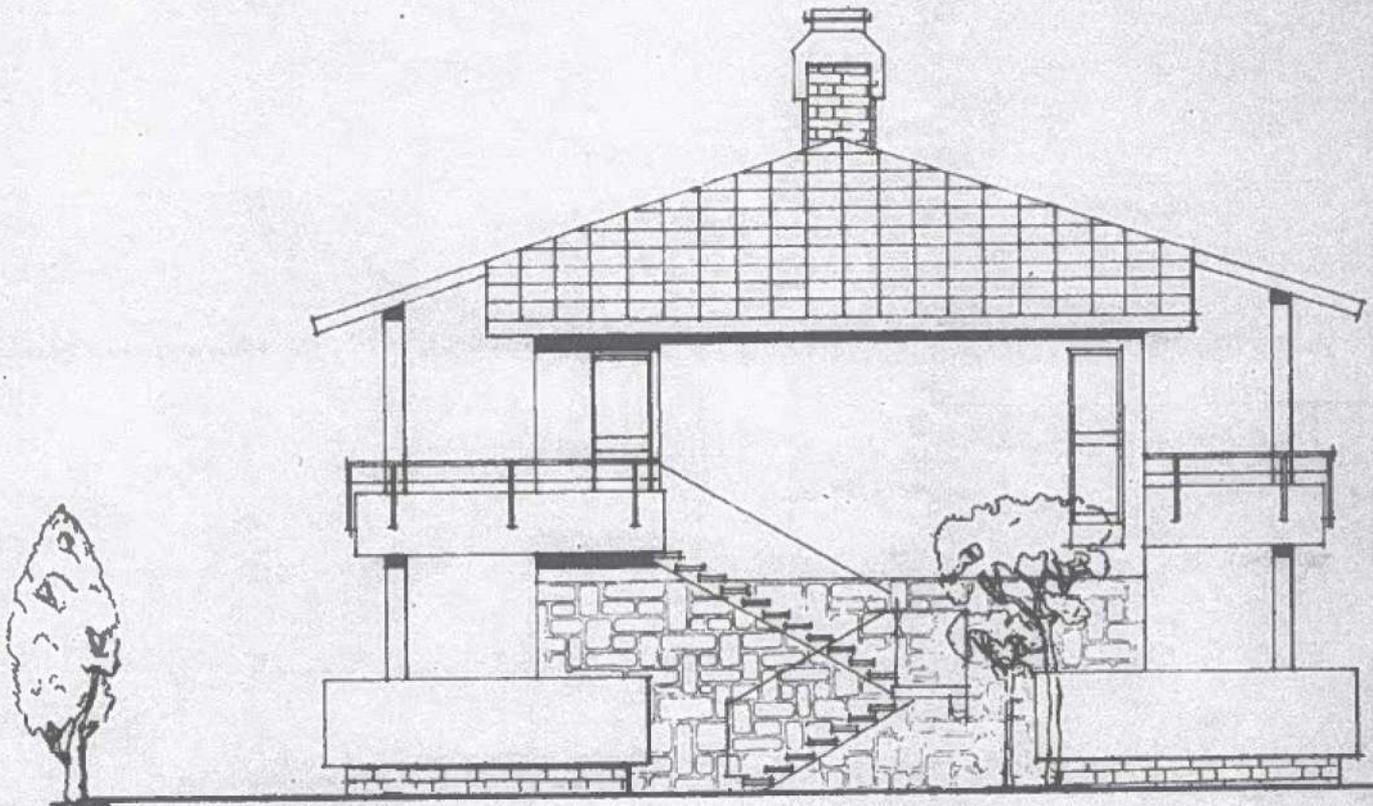
1:100



PROSPETTO

D

Al. 17



LATO OVEST





Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2014

Data: 03/10/2014 - Ora: 09.08.23 Fine
Visura n.: BA0350891 Pag: 1

ALLN°3

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662) Provincia di BARI	
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 338	

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	53	338		1		A/7	4	10,5 vani	Euro 2.792,74 L. 5.407.500	VARIAZIONE del 19/01/2001 n. 1492. I/2001 in atti dal 19/01/2001 (protocollo n. 38703) ATTR. IDENT. NC. 621777 IN F. 53 N. 338
Indirizzi: VIA GIOVANNI GENTILE piano: T-1-S1;											

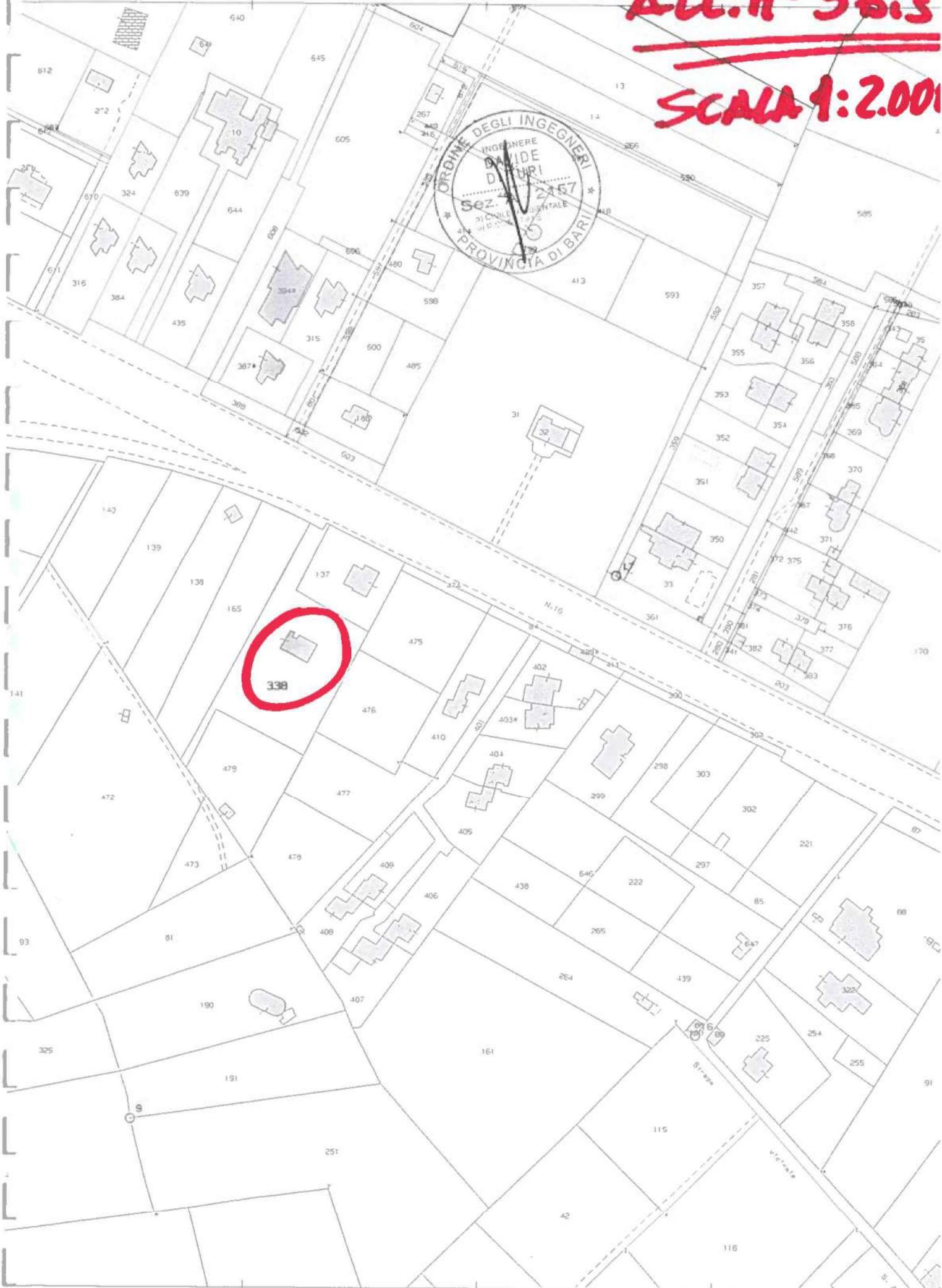
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONERBA Gaetano nata a BARI il 28/02/1928 del 19/01/2001 n. 1492. I/2001 in atti dal 19/01/2001 (protocollo n. 38703)		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 81853 Tributi erariali: Euro 1,00
Visura ordinaria Richiedente: DI TURI DAVIDE



ALL. N° 3 bis

SCALA 1:2.000



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Periferica/SACRARIO CADUTI OLTREMARE-S.MARCO-

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2200	L	5,8	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	3,9	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,6	5,3	L

Box	NORMALE	950	1350	L	4	5,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1250	L	3,7	5,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	630	900	L	2,7	3,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo



Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Quotazioni > Puglia > Provincia di Bari > Comune di Bari

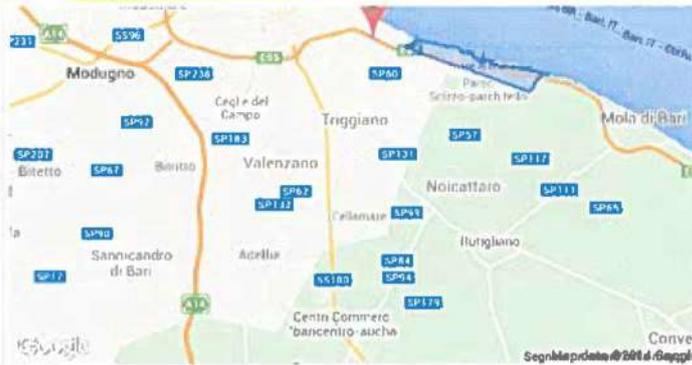
Comune di Bari

Quotazioni immobiliari

Base dati: Agenzia dati Entrate OMI - Istat - Banca d'Italia - Portali Immobiliari

Indirizzo ricercato -- Via Giovanni Gentile

Zona S.giorgio-Torre A Mare-



© Guida alla consultazione © Come calcolare Mq commerciali

VALORI VENDITA €/Mq

Abitazioni e Ville

Mostra quotazioni di Affitto

ABITAZIONI CIVILI

Calcola il valore

Quotazioni 1° Fascia

2.050 €/mq

Quotazione Media

1.800 €/mq

Quotazioni 2° Fascia

1.550 €/mq

STIMA VELOCE

Scegli la composizione

Esempio di valutazione immobile (riferita ad un piano intermedio)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Calcola il valore

Quotazioni 1° Fascia

1.600 €/mq

Quotazione Media

1.350 €/mq

Quotazioni 2° Fascia

1.100 €/mq

STIMA VELOCE

Scegli la composizione

Esempio di valutazione immobile (riferita ad un piano intermedio)

VILLE E VILLINI

Calcola il valore

Quotazioni 1° Fascia

2.350 €/mq

Quotazione Media

2.025 €/mq

Quotazioni 2° Fascia

1.700 €/mq

STIMA VELOCE

Scegli la composizione

Esempio di valutazione immobile (riferita ad un piano intermedio)

NOTA BENE

I dati sopra indicati possono condurre solo ad indicazioni di larga massima.



Richiedi gratuitamente una valutazione personalizzata con il nostro esperto di zona.



Stima in loco
Precisa

Stima Telefonica
Attendibile

Stima On Line
Generica

Guida alla corretta valutazione immobiliare

- Come calcolare la superficie commerciale
- Come calcolare il valore di mercato delle Abitazioni
- Come calcolare il valore delle nude proprietà

Guida e suggerimenti per vendere casa al meglio

- Diritti e doveri del venditore
- Documentazione necessaria alla vendita
- Conformità catastale e riferimenti urbanistici
- Obbligo APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Costi ed Imposte per l'acquisto immobiliare

- Le imposte per l'Acquisto
- Come si calcola il valore catastale degli immobili
- Il prezzo in atto - il sistema prezzo-valore
- Le Agevolazioni acquisto 1° casa

← Vedi altre Zone

Condividi su:



Vendi & Affitta subito

Concludi velocemente in modo sicuro e conveniente.

Inserisci il comune

Procedi

Utility & Calcolatori

Calcola la sup. commerciale

Calcola il valore commerciale

Calcola valore nuda proprietà

Normative & Guide

Guida alla corretta valutazione immobiliare

Guida e suggerimenti per vendere casa al meglio

Guida all'acquisto sicuro

Guida pratica alla locazione

Guida alle Successioni & Donazioni Immobiliari

Costi ed Imposte per l'acquisto immobiliare



ALL. N° 6



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/S.GIORGIO-TORRE A MARE-

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2050	L	5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	3,6	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L

Box	NORMALE	750	1050	L	3,1	4,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	900	L	2,7	3,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	430	630	L	1,8	2,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1600	2100	L	5,3	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo su
uno dei simboli
colorati**



Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

ALL. N° 7



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
DAVIDE
SUFURI
SEZ. A/2157
STABILIMENTO REGIONALE
d'INGEGNERIA E
PROVINCIA DI TRIESTE





OFFICINA
DITURI
157
STALE
DI BARI



INGEGNERI
DIPLOMATI
SEZ. 2157
PUBBLICAMENTE
BARI



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DI BARI
CANTIERE
2157
CENTRALE
PROVINCIA DI BARI





ORDINE DEGLI INGEGNERI
DI TORINO
DAVIDE
DI TORINO
1977
ARI





ORDINE DEGLI INGEGNERI
DI TORINO
N. 12345
P. 12345





PROVINCIA DI ...
CIVIL ...
157





OP. PUBBL. TR. COSTR. BARI
DI BARI
Sez. A-2157
CIVILE INGIENIERIA
BARI





INGEGNERI
Sez. A-2157
a) CIVILE b) AMBIENTALE
c) INDUSTRIALE
PROV. ...





ORD. ING. DAVIDE DI TURI
Sez. A - 2157
CIVIL INGENIERE
PROVINCIA DI SARDEGNA





Sezgi 2157



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
DAVIDE
RITOLI
SEZ. PROV. 2107
a) CIVILIA ORIENTALE





ORDINE DEGLI INGEGNERI
INDICARE
NOME
Cognome
NITORI
Sez. A/2157
CIVILE E INDUSTRIALE
PROV. DI ARI





INGEGNERI
D. BARRI
PROVINCIA DI BARI



Seal N° 2157
CANTIERE
DI BARRACCE
PROV. DI BARI
INGEGNERI





ORDINE DEGLI INGEGNERI
DAVIDE
DI TURI
Sez. IV-2157
al CIVILE AMBIENTALE
di INDIRIZZO
PROVINCIA DI TURI



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
DAVIDE
DITURI
Sez. A/1 2157
C/101E AMBIENTALE
DI INDIRIZZO E
PROVINCIA DI BARI





ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI BARI
Sezione 2157
CIRCOLO PROFESSIONALE
PROVINCIA DI BARI





ORDINE DEGLI INGEGNERI
DI
CATANIA
N. 2157
PROF. ING. GIUSEPPE
MARTINO



ORDINE DEI PERITI
INGEGNERI
Cognome 2157
ASSOCIAZIONE CENTRALE
PROVINCIA DI BARI





INGEGNERI
DAVIDE
57
BARI







ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
DAVIDE
BATTURI
Sezione 2157
P. 10/1000
PARI

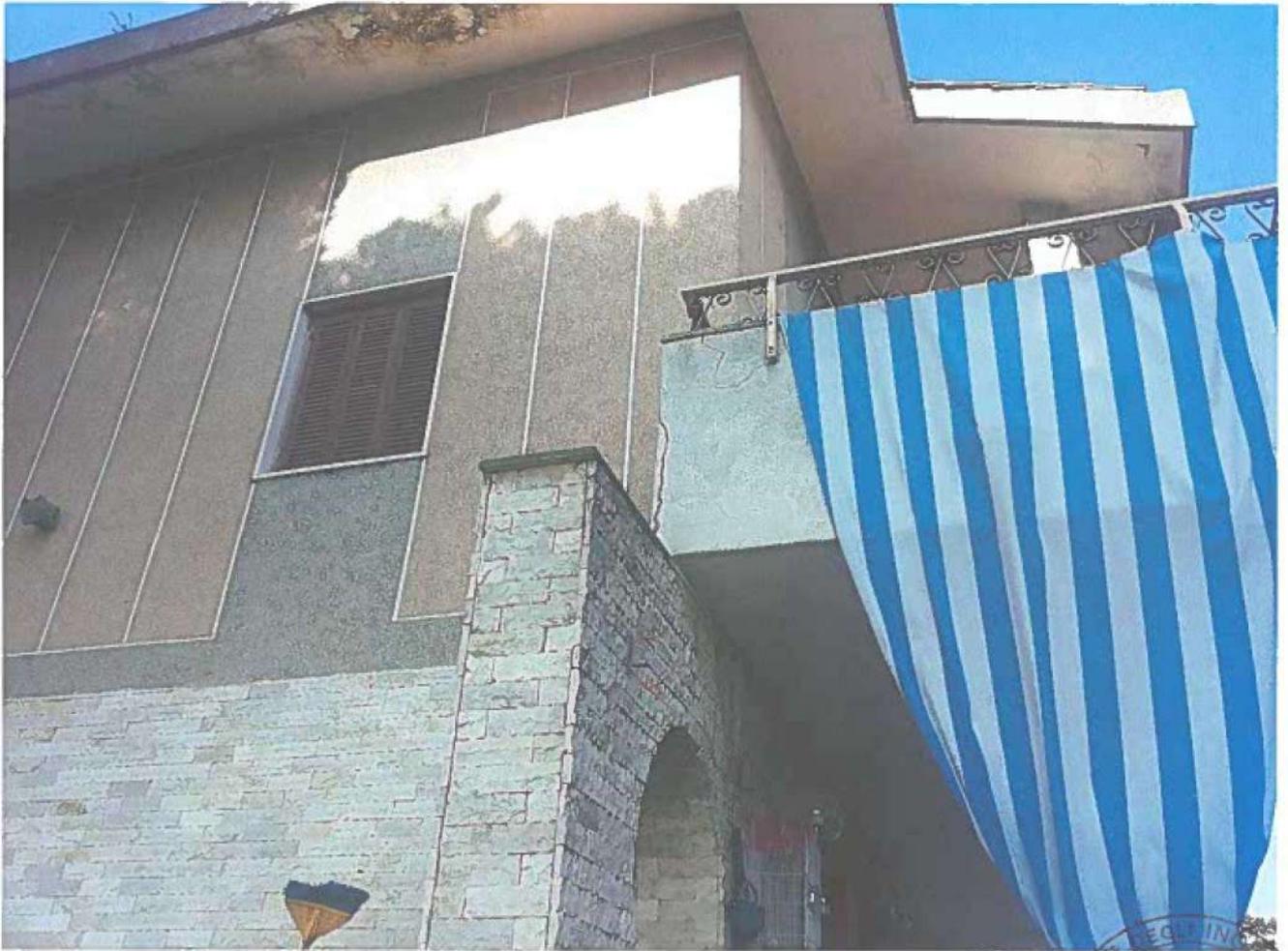


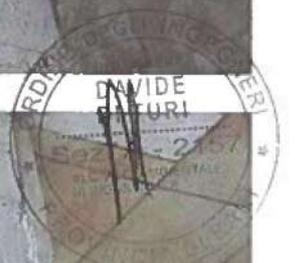


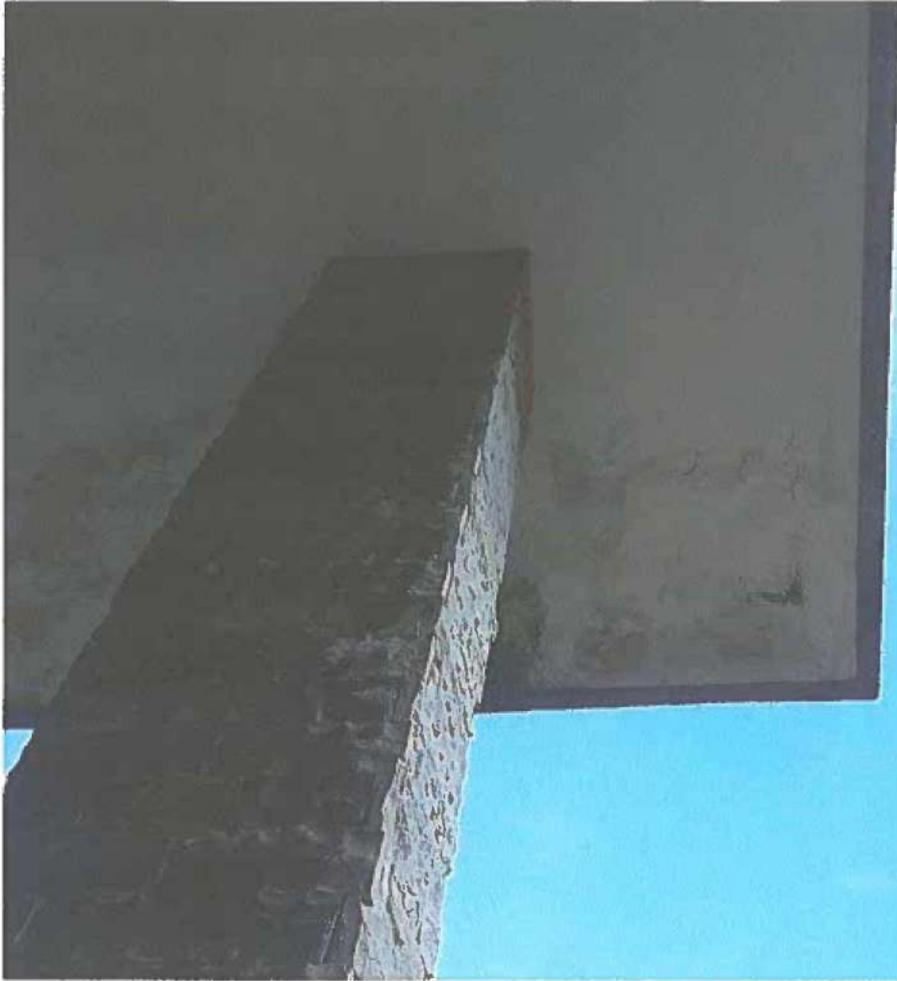
INGEGNERE
Sez
Ingegneri



INGEGNERE
INGEGNERIA

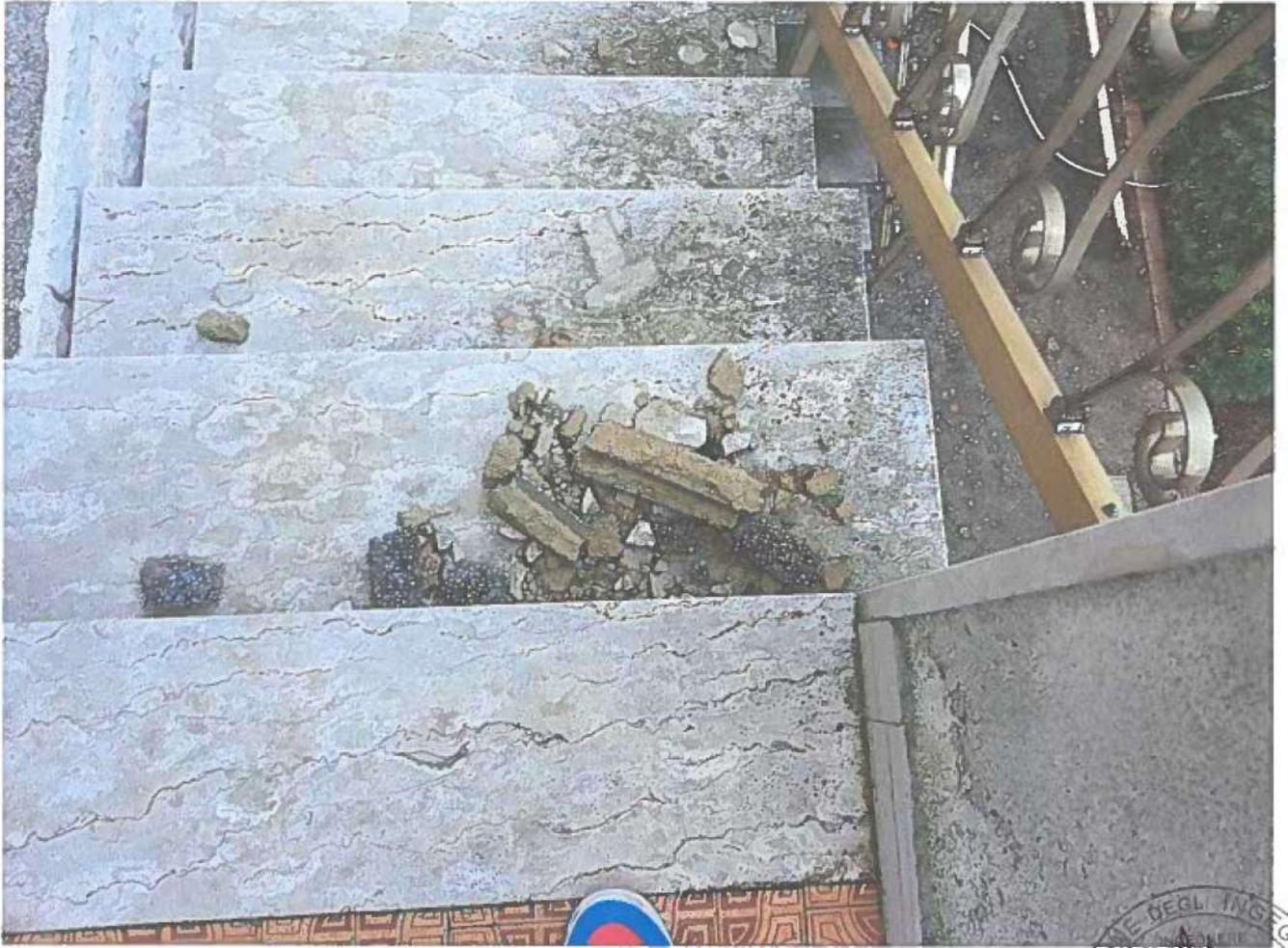








ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
DAVIDE
DAURI
Sez. A - 2157
CIVILE AMBIENTALE
INDUSTRIALE
PROVINCIA DI PARI



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DAVIDE
2157
ARI





ORDINE DEGLI INGEGNERI
DI BARI
N. 57
PUBBLICITÀ



PROF. ING. ARCH. GIULIO
SIVIDE
57
LE
RARI



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
**DAVIDE
ANTURI**
Sez. n. 2157
di CIVILE, AMBIENTALE
e INDUSTRIALE
PROVINCIA **BARARI**





INTERNO LOCALITÀ AP. SEMINTEMATO



INTERNO PIANO FUORI TERRA



INTERNO LOCALITÀ A.D. SEMINTERMATO

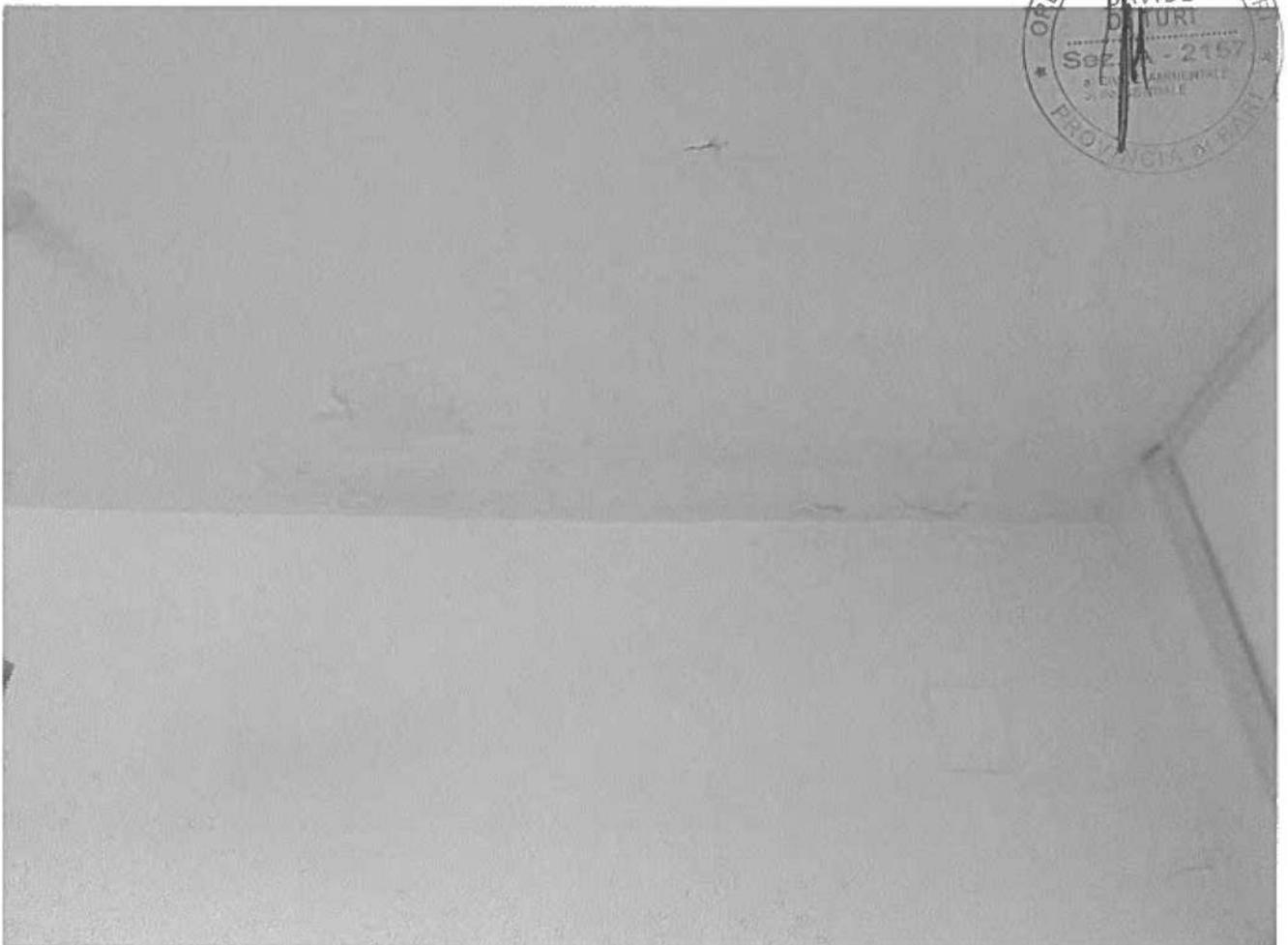


ORDINE INGEGNERI
INGEGNERE
DAVIDE
DI AURI
Sez. A/2157
di CIVILTÀ AMBIENTALE
e di INQUADRI
PROVINCIA DI BARI

INTERNO LO CALETTI A P. SEMINTEMATO



INTENNO PIANI FUORI TERRA



INTERNO PIANI FUORI TERRA



INTERNO PIANI FUORI TERRA



INTERNO PLACCI FUORI TERRA



ORGANISMO DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
DAVIDE
DOTTARI



INTERNO PIANI FUORI TERRA



INTERNO PIANI FUORI TERRA



ALL. 1108

Registrato all'UFFICIO

DELLE ENTRATE DI BARI 1

il 9 Agosto 2004

N. 10384

Repertorio N.161726

Raccolta N.22605

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno sei agosto

6 agosto 2004

in Bari, nel mio studio a Via Dante Alighieri n.3.
Innanzi a me Dottor Ernesto Fornaro, Notaio in Bari, iscritto
nel Collegio Notarile del Distretto di Bari

Si sono costituite

I
e residente in Bari a
codice fiscale dichiarato
di essere nubile;

, che dichiara
codice
che dichiara di
essere celibe;

e
che dichiara di
essere vedova.

Dette comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, rinunziano di accordo fra loro e col mio consenso
all'assistenza dei testimoni e quindi convengono e stipulano
quanto segue:

1° -
con le maggiori garanzie di
legge, vende ai germani
che
accettano e acquistano in comune, pro indiviso e a parti
uguali fra loro:

"La casa di civile abitazione sita in Bari alla Via Gentile
numero 81, costituita da piano rialzato composto di tre vani,
cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, centrale termica e
terrazza a livello, da primo piano composto di cinque camere
da letto, due bagni e terrazze a livello, e da sottotetto
composto di tre locali soffitta, oltre ad area pertinenziale
all'intera casa, il tutto confinante a nord-est col
prolungamento di Via Gentile, a sud-est con proprietà
, a sud-ovest con proprietà a nord-ovest con
viale di accesso che si diparte da Via Gentile e che separa
da proprietà salvo se altri. Riportata nel
N.C.E.U. di Bari in ditta della venditrice, foglio 53,
particella 137 sub.1, Via Giovanni Gentile n.81, piano T-1-2,
interno 1, Cat.A/7, Cl.3, vani 12, rendita Euro 2.726,89.

2° - Il suddescritto immobile viene compravenduto con tutti i
diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, dipendenze,
pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova e così come si possiede dalla
venditrice quanto alla giusta metà indivisa per acquisto
fattone con atto per Notar Massimo Cesaroni di Polignano a
Mare del 5 luglio 2002, rep.n.91865, registrato a Bari il 23





luglio 2001 al n.8073 e trascritto a Bari il 9 luglio 2001 ai n.ri 26966/19149, e quanto all'altra giusta metà indivisa per successione al proprio marito

(dichiaraz.di successione n.33 vol.139 del 9 giugno 2003) e per rinunzia alla eredità da parte dei suoi tre figli giusta atto a

rogito del suddetto Notaio Cesaroni del 28 aprile 2003, rep.n.97655, registrato a Bari il 19 maggio 2003 al n.5145 e trascritto a Bari il 30 aprile 2003 ai n.ri 19610/14006.

La parte venditrice dichiara di essere edotta delle conseguenze previste dalla legge per la rivendita infraquinquennale di immobili acquistati o pervenuti con le agevolazioni di cui alla così detta "Prima Casa".

3° - Le parti dichiarano di avere concordato la presente vendita per il prezzo di Euro 315.000,00 (trecentoquindicimila virgola zero zero) così regolato:

- quanto a Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) la venditrice dichiara di averli ricevuti prima e fuori di questo atto dalla parte acquirente, alla quale rilascia relativa quietanza;

- e quanto a Euro 290.000,00 (duecentonovantamila virgola zero zero) la parte acquirente si obbliga di pagarli, senza interessi, entro e non oltre giorni venti da oggi con denaro a riceversi a mutuo dalla succursale di Bari, con rilascio di garanzia ipotecaria sull'immobile acquistato.

A tal fine la parte acquirente rilascerà al suddetto Istituto bancario disposizione irrevocabile di pagamento a favore della parte venditrice, e la documentazione bancaria, per patto espresso, costituirà la prova dell'avvenuto pagamento e quietanza del versamento di tale importo.

4° - La venditrice garantisce la piena libertà ipotecaria e disponibilità in essa del suddescritto immobile, nel cui possesso legale immette sin da oggi la parte acquirente, con tutti gli effetti utili e onerosi, fatta eccezione dell'ipoteca iscritta il 9 luglio 2001 ai n.ri 26967/4814 a favore della Deutsche Bank S.p.a., portante un debito residuo pari a Euro 45.713,92 (quarantacinquemilasettecentotredici virgola novantadue) e che sarà cancellata a cura e spese della parte venditrice entro e non oltre il 31 agosto 2004.

5° - La venditrice, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e integrazioni, dichiara che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata effettuata in base a licenza di costruzione n.613 rilasciata nell'anno 1968 ed è stata dichiarata abitabile in data 15 maggio 1974, e garantisce altresì la inesistenza di qualsiasi caso di abuso edilizio.

6° - Le parti rinunziano all'ipoteca legale.

8° - Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente che richiede l'applicazione del trattamento tributario previsto dal quarto periodo del comma 1 dell'art.1

della Tariffa, parte prima, allegata al T.U. n.131/86, così come modificato dal n.1) dell'art.16 della legge 19 luglio 1993 n.243 e dall'art.3, comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n.549 e dall'art.7 comma 6 della legge 23 dicembre 1999 n.488 in quanto l'immobile in oggetto è casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n.218 del 27 agosto 1969 ed è ubicato nel Comune di residenza della parte acquirente che, all'uopo, dichiara di non essere titolare esclusivo di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato, nè di essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni richiamate dall'art.3, comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n.549 e dall'art.7 comma 6 della legge 23 dicembre 1999 n.488.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto - scritto da mio fiduciario a macchina e da me Notaio a penna per pagine tre circa di un foglio del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano.

F.to:

La presente copia realizzata con sistema elettronico, composta di tre pagine, è conforme all'originale e si rilascia per uso *fiscale*.

Bari, li 5 ottobre 2008.

[Handwritten signature]

