

**MICHELE VULPI**  
**architetto**  
dom. fisc. v. Mauro Amoruso n. 96 - 70124 BARI  
studio v. Camillo Rosalba n. 8/E - 70124 BARI  
tel/fax +39 080 5249094 - cell. +39 348 619400  
email: [michele.vulpi@gmail.com](mailto:michele.vulpi@gmail.com)  
pec: [michele.vulpi@archiworldpec.it](mailto:michele.vulpi@archiworldpec.it)

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vulpi Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 791/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
ELENCO ALLEGATI.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 791/2017 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.492,50</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

In data 02/05/2018, il sottoscritto Arch. Vulpi Michele, con studio in Via Camillo Rosalba , 8/E - 70124 - Bari (BA), email michele.vulpi@gmail.com, PEC michele.vulpi@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T, quota di 1/6.

## DESCRIZIONE

---

Quota pari ad 1/6 di locale commerciale al p. terra in Bari.

L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T, quota di 1/6.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/18)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Il debitore esecutato, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario per un sesto dell'immobile è deceduto in data 14/09/2018 rilasciando testamento olografo pubblicato poi con atto notarile; in esso destinava in eredità la sua parte di proprietà dell'unità immobiliare qui tratta in favore dei consanguinei e parenti comproprietari. Ad oggi tale eredità non risulta ancora accettata esplicitamente o implicitamente, come dimostra l'ispezione ipotecaria in allegato. Non è ora possibile fornire indicazioni certe circa il regime patrimoniale degli eredi.

## CONFINI

L'immobile confina a nord con via Dante, a est con il vano scala dell'edificio di cui fa parte, a sud con cortile interno e altra proprietà parte dello stesso edificio, ad ovest con vano scala e altra porzione del fabbricato adiacente che in Catasto Fabbricati è riportato al foglio 94 particella 982.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale 1^ Lic. Ed. - Intero	77,12 mq	89,64 mq	1,00	89,64 mq	3,90 m	T
Porzione di locale condonata - Intero	30,30 mq	35,19 mq	1,00	35,19 mq	2,80 m	T
Porzione locale con vincolo precarietà - Intero	13,17 mq	16,86 mq	0,20	3,37 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,20 mq		

<b>Superficie convenzionale quota di 1/6</b>	<b>21,37 mq</b>	
--	-----------------	--

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Questa è la consistenza immobiliare dell'intera unità immobiliare di cui 1/6 risulta oggetto della procedura esecutiva per cui si redige questa CTU.

Quindi la superficie convenzionale complessiva va considerata per la quota di 1/6 (quota pignorata all'esecutato) pari a 21,37 mq convenzionali.

Il locale commerciale è stato suddiviso in tre porzioni in funzione della conseguente stima dell'immobile. La prima parte riguarda l'immobile così come autorizzato dalla prima licenza edilizia, la n. 152/1964. La seconda porzione comprende quanto è stato scelto di regolarizzare la maggior porzione di quella parte dell'immobile edificata con vincolo di precarietà con il 1° Condono (L. 47/85), istanza che ha portato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62/2005.

La redazione di tale condono ha però escluso dalla regolarizzazione, si ritiene per mero errore tecnico, una fascia centrale più i due servizi a disposizione del locale, anch'essi realizzati con lo stesso vincolo di precarietà della parte sul fondo. Ne deriva quindi il riconoscimento da parte dello scrivente di una terza porzione di immobile, individuata con un coefficiente correttivo del 30%, che comprende ciò che il condono non ha ricompreso e che rimane soggetta a ipotetico obbligo di demolizione senza indennizzo su richiesta del Comune di Bari, ove il Comune ravvisi esigenze di carattere urbanistico (secondo quanto definito nell'Atto di Vincolo di Precarietà registrato e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Trani).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>11/08/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 94 mq Rendita € 3.738,11 Piano T
Dal <b>11/08/1999</b> al <b>18/03/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 94 mq Superficie catastale 135 mq Rendita € 3.738,11 Piano T
Dal <b>18/03/2017</b> al <b>28/10/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 94 mq Rendita € 3.738,11 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	983	3	2	C1	5	94 mq	135 mq	3738,11 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale oggetto di perizia è ubicato all'interno del quartiere Murat di Bari ed è stato realizzato nella metà degli anni '60 con tutte le caratteristiche tecnico-costruttive tipiche dell'epoca: struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. Il locale stretto e sviluppato in profondità si presenta, nella parte antistante con un solaio piano ribassato da un controsoffitto per il passaggio degli impianti, una pavimentazione in pvc e rivestimenti in cartongesso su tutte le pareti perimetrali. La parte sul retro invece non presenta controsoffittature ed è dotata di due torrette/lucernario sul solaio di copertura con finestre laterali e soletta inclinata con elementi in vetrocemento. Presenti anche due servizi sul lato ad est verso la metà. Lo stato di conservazione è cattivo considerando lo stato di abbandono in cui versa il locale da, pare, quindici anni. Gli intonaci dell'intradosso solaio nella metà posteriore presentano rotture e lacune, soprattutto in relazione ai due lucernari, i lucernari stessi presentano distacchi di copriferro dei travetti, elementi che inducono a ritenere necessaria una seria manutenzione straordinaria del lastrico solare della parte interna (priva del volume soprastante dell'edificio). Occorrono lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle pavimentazioni, dei servizi, il ripristino di parti intonacate o il rifacimento dei rivestimenti in cartongesso, la integrazione e/o rifacimento e messa a norma di tutti gli impianti. Nel complesso, le rifiniture possono ritenersi, per qualità e stato di conservazione, correnti/scarse.

### PARTI COMUNI

Il locale ha accesso principale da via Dante, al civico n. 220. Presenta inoltre un uscita sul retro tramite un apertura a saracinesca dell'ampiezza di circa un metro. Quest'ultima conduce ad un cortile scoperto accessibile da androne condominiale e di passaggio per l'accesso ad altro locale deposito (altra proprietà), cortile scoperto presumibilmente condominiale. Il locale commerciale in esame ha in comune con l'edificio di cui fa parte gli elementi strutturali e di impianti secondo la tabella 1 condominiale.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte si presenta in un buon stato complessivo, considerata la sua realizzazione del 1964/1965.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La quota di proprietà esecutata (1/6) fa parte di un locale commerciale non divisibile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame è situato nel pieno centro cittadino di Bari. Si tratta di un locale commerciale con affaccio diretto su via Dante, ed una profondità complessiva di circa 30 metri. Il locale si compone di due parti ben distinguibili. La prima, accessibile direttamente da via Dante, si sviluppa per una profondità di circa 18 metri ed ha un ampiezza di circa 4,50 metri, presenta un accesso da vetrina commerciale con antistante saracinesca. Le pareti sono rivestite interamente in cartongesso su telaio metallico leggermente distaccato dalle pareti intonacate originarie; è presente un controsoffitto per il passaggio degli impianti ed è pavimentato con listoni in PVC effetto legno chiaro. La seconda parte, corrispondente al retro del locale, si estende in lungo per circa 12 metri ed ha un ampiezza di circa 3 metri. Anche in questo caso le pareti sono rivestite in cartongesso; sono presenti due aperture sul solaio di copertura ed anche in questa parte la pavimentazione è composta da listoni in PVC. Lo stato attuale è il risultato degli ultimi interventi di allestimento commerciale realizzati nel tempo da affittuari, sagomate le pareti perimetrali in cartongesso in funzione dei prodotti posti in vendita e create 3 postazioni di lavoro sul retro del locale con la realizzazione di due tramezzi a mezza altezza in cartongesso. Da circa 15 anni l'immobile risulta non utilizzato ed in completo stato di abbandono. L'intero edificio è stato realizzato con licenza edilizia n. 152 del 1964 e possiede tutte le caratteristiche costruttive dell'epoca con struttura in cemento armato e tamponamenti. Ha unica esposizione a nord. Esternamente l'edificio si presenta con un rivestimento in marmo utilizzato solo per il pian terreno. In particolare l'esterno del locale commerciale oggetto di perizia ha un ulteriore rivestimento in pannelli di metallo di colore giallo che rigira tutt'intorno alla saracinesca di colore nero. Oltre la saracinesca vi è un infisso in alluminio composto da tre ante di uguali dimensioni. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico che al momento non sono in ogni caso attivi e che necessiterebbero di ristrutturazione e messa a norma prima di un nuovo utilizzo. Come già accennato dal retro del locale è possibile accedere ad un cortile interno verosimilmente condominiale tramite una apertura a saracinesca. Sul cortile interno si affacciano i due servizi composti entrambi da solo lavabo e vaso. Le due parti principali del locale in oggetto hanno altezze variabili: la porzione principale ha altezza netta di circa 3,90 metri mentre la porzione sul retro ha altezza netta di 2,80 metri.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale commerciale attualmente non è locato e, secondo quanto riferito al CTU, è sfitto da molti anni. Vi sono stati, pare, molti tentativi di vendita e/o di affitto senza successo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1964 al 11/08/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita e appalto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Severo Vernice	24/09/1964	126873	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/08/1999</b> al <b>18/03/2017</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione 1999</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/08/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/03/2017</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione 2017</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/03/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il debitore esecutato, deceduto in Torino in data 14/09/2018, ha devoluto in eredità la quota di sua proprietà dell'unità edilizia qui esaminata (1/6) corrispondente alla quota aggredita dal pignoramento ai parenti diretti e acquisiti detentori dei restanti 5/6 complessivi del bene. Tanto con testamento olografo del 11/03/2014 che è stato pubblicato, su richiesta della vedova, con atto notarile per Notar



Gianluca Eleuteri in Torino del 07/12/2018, registrato a all'Ufficio del Registro di Torino 2 il 12/12/2018 al n.31020 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 12/12/2018 ai nn. 54983/39211.

Non risultano accettazioni esplicite o implicite di detta eredità per la quota in esame.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 29/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Bari il 23/11/2017

Reg. gen. 33962 - Reg. part. 48293

Quota: 1/6

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Bari è dotato di Variante al PRG adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Secondo la zonizzazione e le NTA della Variante al PRG l'area ricade nelle aree di completamento di tipo B1 ai sensi degli articoli n. 42 e 47 delle NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare in esame risulta regolare ai sensi della legge n. 47/1985 seppur presenti un iter di autorizzazioni edilizie non proprio lineare, così com'è stato già specificato nelle note della consistenza dell'immobile. Esistono infatti tre fasi di autorizzazioni: con licenza edilizia n. 152/1964 è iniziata la costruzione dell'intero edificio comprendente l'immobile esaminato con parere contrario da parte dell'amministrazione comunale per la realizzazione della parte al piano terra che avrebbe occupato il cortile condominiale; con atto di vincolo di precarietà del 13/11/1964 e conseguente licenza edilizia in variante n. 974/1965 è stata autorizzata anche la parte del locale commerciale in oggetto sul fondo più i due bagni a servizio dell'unità immobiliare (vedasi parte evidenziata in rosso nella tavola allegata alla licenza in variante); la terza ed ultima fase di autorizzazioni che interessano l'unità immobiliare di cui si tratta riguarda invece il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62/2005 con cui si è scelto di regolarizzare la parte edificata con vincolo di precarietà denunciandola come una volumetria abusiva in difformità dallo strumento urbanistico vigente. Come si evince dalla tav. n. 3 degli elaborati grafici

prodotti dal sottoscritto, la parte condonata non coincide interamente con quella realizzata con vincolo di precarietà e non ha ricompreso, si ritiene per un errore in buona fede, la parte centrale del locale più i due bagni.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sia quella originaria che quella depositata a seguito del Condonò del 1987 (PdC in Sanatoria n. 65/2005).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, unica lieve difformità rilevabile nella presenza di una parete inclinata nel servizio igienico a nord rispetto al progetto autorizzato, parete inclinata pedissequamente riportata in planimetria fin dal primo accatastamento. Ciò non configura a parere dello scrivente CTU difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da un confronto con l'amministrazione condominiale è scaturito che i comproprietari dell'immobile esaminato, parenti a vario titolo del debitore esecutato, hanno provveduto a versare interamente le quote condominiali degli ultimi due anni e sino al 31/12/2019, salvo conguaglio spese al 31/12/2019. Resta dunque un debito dell'esecutato nei confronti dei comproprietari di € 5,00 per ogni mese degli ultimi due anni per un passivo complessivo di € 240,00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il bene esaminato ha caratteristiche tali per cui deve essere posto in vendita come lotto unico. Va ricordato inoltre che la proprietà esecutata è una quota pari ad 1/6 dell'intero, i restanti 5/6 essendo di proprietà di coeredi familiari a vario titolo del debitore esecutato.

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T  
Quota pari ad 1/6 di locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Valore di stima del bene: € 17.050,00  
Considerando il valore dei comparabili individuati ed applicando dei coefficienti correttivi in diminuzione, che prendono in considerazione l'età, la qualità e lo stato di manutenzione del fabbricato, in aumento, che prendono in considerazione l'esposizione, la posizione e la facilità di parcheggio, e considerando infine le spese per la redazione dello APE, lo scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato per mq commerciale possa essere pari a €/mq 800. Questo valore risulta congruo con le valutazioni fornite sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sia dal Borsino Immobiliare. Con questo valore a mq commerciale si giunge a un valore di €/mq comm.  $800,00 * 128,20 \text{ mq} = € 102.560,00$ , cui va detratta la cifra probabile dei costi per la redazione dello APE; si ottiene quindi  $€ 102.560,00 - € 250,00 = € 102.310,00$ ; il valore dell'intera unità esaminata, considerato per la quota pignorata all'esecutato pari a 1/6 si giunge a  $€ 102.310,00 / 6 = € 17.051,67$  ARROTONDATO A € 17.050,00.  
Il CTU conclude pertanto che alla attualità il più probabile valore di mercato della quota pignorata pari a 1/6 del locale oggetto di perizia risulta essere:  $V = € 17.050$ .  
Il Valore di stima più probabile dell'intera abitazione pluripiano, comprensiva di deposito al piano interrato e lastrico solare, diviso per mq comm.  $128,20 / 6 = \text{mq comm. } 21,37$  definisce un valore pari a circa € 798,00 a mq comm. Il VALORE DI STIMA più probabile alla attualità della quota di proprietà del defunto debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari quindi a € 17.050 (diconsi diciassettemilacinquanta/00euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T	128,20 mq	798,00 €/mq	€ 102.303,60	16,67%	€ 17.050,00
Valore di stima:					€ 17.050,00

Valore di stima: € 17.050,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene	15,00	%

**Valore finale di stima: € 14.492,50**

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto con il valore di immobili recentemente compravenduti. A tale scopo, tramite ricerche presso la Conservatoria di Bari si è puntato ad acquisire atti relativi a immobili situati nella zona urbana in cui è collocato il locale commerciale. La ricerca si è rivelata scarsamente produttiva, cosa che contribuisce a dare valore ad una valutazione di non elevato valore ed appetibilità dell'immobile in esame.

Un atto di compravendita, redatto dal notaio Assunta Larocca nel febbraio 2019 (repertorio n. 128745, raccolta n. 11830), fa riferimento ad un immobile, a piano terra e piano interrato, per complessivi 53 mq catastali, compravenduto al prezzo di € 48.000,00 €, con conseguente valore unitario del locale di circa 900 €/mq catastali (assimilabili ai mq commerciali). Tale ricerca è stata confrontata, prendendo in considerazione i valori del 2019, con i valori forniti sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" dell'Agenzia delle Entrate (che per il quartiere Libertà in Bari propone un intervallo molto ampio da €/mq 1000 a €/mq 2000) che dal Borsino Immobiliare, sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) rivolto agli operatori immobiliari e ai privati (che per il medesimo quartiere propone valori tra €/mq 881 e €/mq 1302).

Con "altro" si è applicato il deprezzamento riguardante riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15 %.

Tutti gli altri adeguamenti e correzioni della stima sono stati analiticamente esposti, affrontati e valutati all'interno del processo che ha portato al valore di stima già sviluppato fino a questo punto.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

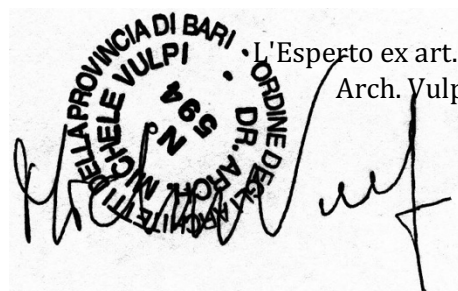
Il proprietario esecutato è deceduto in Torino in data 14/09/2018 lasciando un testamento olografo che, su richiesta della vedova è stato pubblicato con atto notarile per Notar Gianluca Eleuteri in Torino del 07/12/2018, registrato a all'Ufficio del Registro di Torino 2 il 12/12/2018 al n.31020 e trascritto

alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 12/12/2018 ai nn. 54983/39211.

Non risultano accettazioni esplicite o implicite di detta eredità per la quota in esame.

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

Bari, li 31/10/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vulpi Michele

## ELENCO ALLEGATI

---

### 01 - RILIEVO FOTOGRAFICO

### 02 – GRAFICI DI RILIEVO

- Tavola n. 1: localizzazione immobile
- Tavola n. 2: planimetria di rilievo dell'immobile
- Tavola n. 3: confronto tra porzione di immobile realizzata con vincolo di precarietà e porzione di immobile condonata

### 03 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- Estratto di mappa
- Visure storiche dell'immobile
- Planimetria catastale attuale

### 04 – RACCOMANDATE A/R, PEC, VERBALE SOPRALLUOGHI

### 05 – COPIE DOCUMENTAZIONE COMUNE DI BARI (BA)

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62/2005
- Abitabilità del 29/07/1965
- Licenza in variante n. 974/1965 + atto di vincolo di precarietà (estratto)
- Licenza n. 152/1964

### 06 – ISPEZIONI IPOTECARIE

### 07 – ULTIMO TITOLO DI PROVENIENZA

- Nota di trascrizione Dichiarazione di Successione del 03/02/2000
- Pubblicazione testamento olografo del 07/12/2018

### 08 – CERTIFICATO DI RESIDENZA COMPROPRIETARI

### 09 – INFORMAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

### 10 – ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T  
Quota pari ad 1/6 di locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Bari è dotato di Variante al PRG adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Secondo la zonizzazione e le NTA della Variante al PRG l'area ricade nelle aree di completamento di tipo B1 ai sensi degli articoli n. 42 e 47 delle NTA.

**Prezzo base d'asta: € 14.492,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 791/2017 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.492,50**

---

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	128,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il locale commerciale oggetto di perizia è ubicato all'interno del quartiere Murat di Bari ed è stato realizzato nella metà degli anni '60 con tutte le caratteristiche tecnico-costruttive tipiche dell'epoca: struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. Il locale stretto e sviluppato in profondità si presenta, nella parte antistante con un solaio piano ribassato da un controsoffitto per il passaggio degli impianti, una pavimentazione in pvc e rivestimenti in cartongesso su tutte le pareti perimetrali. La parte sul retro invece non presenta controsoffittature ed è dotata di due torrette/lucernario sul solaio di copertura con finestre laterali e soletta inclinata con elementi in vetrocemento. Presenti anche due servizi sul lato ad est verso la metà. Lo stato di conservazione è cattivo considerando lo stato di abbandono in cui versa il locale da, pare, quindici anni. Gli intonaci dell'intradosso solaio nella metà posteriore presentano rotture e lacune, soprattutto in relazione ai due lucernari, i lucernari stessi presentano distacchi di copriferro dei travetti, elementi che inducono a ritenere necessaria una seria manutenzione straordinaria del lastrico solare della parte interna (priva del volume soprastante dell'edificio). Occorrono lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle pavimentazioni, dei servizi, il ripristino di parti intonacate o il rifacimento dei rivestimenti in cartongesso, la integrazione e/o rifacimento e messa a norma di tutti gli impianti. Nel complesso, le rifiniture possono ritenersi, per qualità e stato di conservazione, correnti/scarse.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Quota pari ad 1/6 di locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Bari il 23/11/2017

Reg. gen. 33962 - Reg. part. 48293

Quota: 1/6

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vulpi Michele, nell'Esecuzione  
Immobiliare 791/2017 del R.G.E.**

## INTEGRAZIONE

**ai sensi delle disposizioni del G.E. dott.ssa L. Fazio in Verbale di Udienza del 04/03/2020**

promossa da

- **OMISSIS** -.

Codice fiscale: - **OMISSIS** -

- **OMISSIS** -

contro

- **OMISSIS** -

Codice fiscale: - **OMISSIS** -

via - **OMISSIS** -

- **OMISSIS** -

- **OMISSIS** -

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti .....	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
ELENCO ALLEGATI .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 791/2017 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.965,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

In data 02/05/2018, il sottoscritto Arch. Vulpi Michele, con studio in Via Camillo Rosalba , 8/E - 70124 - Bari (BA), email michele.vulpi@gmail.com, PEC michele.vulpi@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: *(testo della perizia originaria modificato in questa integrazione)*

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T (bene da sottoporre a giudizio di divisione poiché il pignoramento riguarda la quota di 1/6 e il bene non è comodamente divisibile).

## DESCRIZIONE

---

*(testo della perizia originaria modificato in questa integrazione)* Locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *(testo della perizia originaria modificata in questa integrazione)* **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

PER LA PRIMA PARTE (TITOLARI ALLA DATA DELLA PERIZIA DI CTU) SI  
RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- omissis - (Proprietà 1/6) *(testo della perizia originaria da considerare alla luce della seguente integrazione):* **INTEGRAZIONE – Poiché l'immobile non è comodamente divisibile si dovrà procedere ad un Giudizio di Divisione. Ai fini della vendita nel quadro del Giudizio di Divisione l'immobile verrà posto in vendita per l'intero.**

*(testo della perizia originaria)* Il debitore esecutato, sig. -omissis -, proprietario per un sesto dell'immobile è deceduto in data -omissis - rilasciando testamento olografo pubblicato poi con atto notarile; in esso destinava in eredità la sua parte di proprietà dell'unità immobiliare qui tratta in favore dei consanguinei e parenti comproprietari. Ad oggi tale eredità non risulta ancora accettata esplicitamente o implicitamente, come dimostra l'ispezione ipotecaria in allegato. Non è ora possibile fornire indicazioni certe circa il regime patrimoniale degli eredi.

*(testo della perizia originaria da considerare alla luce della seguente integrazione):* **INTEGRAZIONE – le questioni inerenti l'accettazione di eredità non rilevano, in effetti, in questa sede, come rilevato in udienza del 04/03/2020 dall'avv. -omissis - a per il Creditore Procedente -omissis - nonché dall'avv. -omissis - per il comproprietario non esecutato sig. -omissis -**

**l'immobile non è comodamente divisibile; si dovrà procedere ad un Giudizio di Divisione. Ai fini della vendita nel quadro del Giudizio di Divisione l'immobile verrà posto in vendita per l'intero.**

## CONFINI

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## CONSISTENZA

*(Testo e Tabella riassuntiva nella Relazione di CTU originaria)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale 1^ Lic. Ed. - Intero	77,12 mq	89,64 mq	1,00	89,64 mq	3,90 m	T
Porzione di locale condonata - Intero	30,30 mq	35,19 mq	1,00	35,19 mq	2,80 m	T
Porzione locale con vincolo precarietà - Intero	13,17 mq	16,86 mq	0,20	3,37 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,20 mq		
Superficie convenzionale quota di 1/6:				21,37 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

***(Testo e Tabella riassuntiva da considerare nella presente INTEGRAZIONE  
ALLA Relazione di CTU)***

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale 1^ Lic. Ed. - Intero	77,12 mq	89,64 mq	1,00	89,64 mq	3,90 m	T
Porzione di locale condonata - Intero	30,30 mq	35,19 mq	1,00	35,19 mq	2,80 m	T
Porzione locale con vincolo precarietà - Intero	13,17 mq	16,86 mq	0,20	3,37 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,20 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Questa è la consistenza immobiliare dell'intera unità immobiliare di cui 1/6 risulta oggetto della procedura esecutiva per cui si redige questa CTU.

*(Testo della Relazione di CTU originaria da non considerare nelle presente INTEGRAZIONE) Quindi la superficie convenzionale complessiva va considerata per la quota di 1/6 (quota pignorata all'esecutato) pari a 21,37 mq convenzionali.*

*(per l'ultima parte del paragrafo)*

**SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA**

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

---

**SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA**

**DATI CATASTALI**

---

**SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA**

**Corrispondenza catastale**

**SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA**

## STATO CONSERVATIVO

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## PARTI COMUNI

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

*(per la prima parte del presente paragrafo)*

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

*(Testo della Relazione di CTU originaria da non considerare nella presente INTEGRAZIONE) - Il debitore esecutato, deceduto in omissis in data omissis, ha devoluto in eredità la quota di sua proprietà dell'unità edilizia qui esaminata (1/6) corrispondente alla quota aggredita dal pignoramento ai parenti diretti e acquisiti detentori dei restanti 5/6 complessivi del bene. Tanto con testamento olografo del omissis che è stato pubblicato, su richiesta di omissis, con atto notarile per Notar omissis in omissis del omissis, registrato a all'Ufficio del Registro di omissis il omissis al n. omissis e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di omissis il omissis ai nn. omissis / omissis. Non risultano accettazioni esplicite o implicite di detta eredità per la quota in esame.*

*(testo della perizia originaria da considerare alla luce della seguente integrazione):* **INTEGRAZIONE - le questioni inerenti l'accettazione di eredità non rilevano, in effetti, in questa sede, come rilevato in udienza del 04/03/2020 dall'avv. -omissis - a per il Creditore Procedente -omissis - nonché dall'avv. -omissis - per il comproprietario non esecutato sig. -omissis -**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di -omissis- aggiornate al -omissis-, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## NORMATIVA URBANISTICA

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

### *Spese condominiali*

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

*(Testo della Relazione di CTU originaria che resta valida nella presente INTEGRAZIONE).*

Il bene esaminato ha caratteristiche tali per cui deve essere posto in vendita come lotto unico. Va ricordato inoltre che la proprietà esecutata è una quota pari ad 1/6 dell'intero, i restanti 5/6 essendo di proprietà di co-eredi familiari a vario titolo del debitore esecutato.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a



determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- *(Testo della Relazione di CTU originaria da non considerare nella presente INTEGRAZIONE)* - **Bene N°**

~~1 - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T~~

~~Quota pari ad 1/6 di locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.~~

~~Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1~~

~~L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)~~

~~Valore di stima del bene: € 17.050,00~~

~~Considerando il valore dei comparabili individuati ed applicando dei coefficienti correttivi in diminuzione, che prendono in considerazione l'età, la qualità e lo stato di manutenzione del fabbricato, in aumento, che prendono in considerazione l'esposizione, la posizione e la facilità di parcheggio, e considerando infine le spese per la redazione dello APE, lo scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato per mq commerciale possa essere pari a €/mq 800. Questo valore risulta congruo con le valutazioni fornite sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sia dal Borsino Immobiliare. Con questo valore a mq commerciale si giunge a un valore di €/mq comm.  $800,00 * 128,20 \text{ mq} = € 102.560,00$ , cui va detratta la cifra probabile dei costi per la redazione dello APE; si ottiene quindi  $€ 102.560,00 - € 250,00 = € 102.310,00$ ;~~

*(Testo della Relazione di CTU originaria da non considerare nella presente INTEGRAZIONE)* - il valore dell'intera unità esaminata, considerato per la quota pignorata all'esecutato pari a 1/6 si giunge a  $€ 102.310,00 / 6 = € 17.051,67$  ARROTONDATO A € 17.050,00.

~~Il CTU conclude pertanto che alla attualità il più probabile valore di mercato della quota pignorata pari a 1/6 del locale oggetto di perizia risulta essere:  $V = € 17.050$ .~~

~~Il Valore di stima più probabile dell'intera abitazione pluripiano, comprensiva di deposito al piano interrato e lastrico solare, diviso per mq comm.  $128,20 / 6 = \text{mq comm. } 21,37$  definisce un valore pari a circa € 798,00 a mq comm. Il VALORE DI STIMA più probabile alla attualità della quota di proprietà del defunto debitore sig. Volpe Vito è pari quindi a € 17.050 (diconsi diciassettemilacinquanta/00euro).~~

- *(Testo della Relazione di CTU della presente INTEGRAZIONE)* - **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T

Intero locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1

L'immobile deve essere sottoposto a Giudizio di Divisione per l'intera Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 102.310,00

Considerando il valore dei comparabili individuati ed applicando dei coefficienti correttivi

in diminuzione, che prendono in considerazione l'età, la qualità e lo stato di manutenzione del fabbricato, in aumento, che prendono in considerazione l'esposizione, la posizione e la facilità di parcheggio, e considerando infine le spese per la redazione dello APE, lo scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato per mq commerciale possa essere pari a €/mq 800. Questo valore risulta congruo con le valutazioni fornite sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sia dal Borsino Immobiliare. Con questo valore a mq commerciale si giunge a un valore di €/mq comm.  $800,00 \times 128,20 \text{ mq} = € 102.560,00$ , cui va detratta la cifra probabile dei costi per la redazione dello APE; si ottiene quindi  $€ 102.560,00 - € 250,00 = € 102.310,00$ ;

(Testo della Relazione di CTU della presente INTEGRAZIONE) - il valore dell'intera unità esaminata è pari a € 102,310,00.

Il CTU conclude pertanto che alla attualità il più probabile valore di mercato del locale oggetto di perizia risulta essere:  $V = € 102,310,00$ .

Il Valore di stima più probabile del locale oggetto di perizia, diviso per mq comm. 128,20 definisce un valore pari a circa € 798,00 a mq comm. Il VALORE DI STIMA più probabile alla data della redazione della Perizia di Stima per CTU dell'intero locale finalizzato al Giudizio di Divisione è pari quindi a € 102.310,00 (diconsi centoduemilatrecentodieci/00euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T	128,20 mq	798,00 €/mq	€ 102.310,00	100,00%	€ 102.310,00
Valore di stima:					€ 102.310,00

Valore di stima: € 102.310,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene	15,00	%

**Valore finale di stima: € 86.965,00**

(per l'ultima parte del presente paragrafo)

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

**RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE**

(Testo della Relazione di CTU originaria da non considerare nella presente INTEGRAZIONE) - Il proprietario esecutato è deceduto in ~~omissis~~ in data ~~omissis~~ lasciando un testamento olografo che, su richiesta di ~~omissis~~ è stato pubblicato con atto notarile per Notar ~~omissis~~ in ~~omissis~~ del ~~omissis~~, registrato all'Ufficio del Registro di ~~omissis~~ il ~~omissis~~ al n. ~~omissis~~ e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di ~~omissis~~ il ~~omissis~~ ai nn. ~~omissis~~ / ~~omissis~~.

Non risultano accettazioni esplicite o implicite di detta eredità per la quota in esame.

**INTEGRAZIONE - le questioni inerenti l'accettazione di eredità non rilevano, in effetti, in questa sede, come rilevato in udienza del 04/03/2020 dall'avv. -omissis - a per il Creditore Procedente -omissis - nonché dall'avv. -omissis - per il comproprietario non esecutato sig. -omissis -**

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

Bari, li 28/05/2022

A circular stamp from the Province of Bari, Office of the Architect Michele Vulpi. The stamp contains the text "PROVINCIA DI BARI - ORDINE DEGLI ARCHITETTI - MICHELE VULPI" and the date "28/05/2022". A handwritten signature is written over the stamp.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vulpi Michele

## ELENCO ALLEGATI

---

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**(come definito nella INTEGRAZIONE alla CTU)**

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T  
Intero locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile deve essere sottoposto a Giudizio di Divisione per l'intera Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Bari è dotato di Variante al PRG adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976. Secondo la zonizzazione e le NTA della Variante al PRG l'area ricade nelle aree di completamento di tipo B1 ai sensi degli articoli n. 42 e 47 delle NTA.

**Prezzo base d'asta: € 86.965,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 791/2017 DEL R.G.E.**

*(come definito nella INTEGRAZIONE alla CTU)*

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.965,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - via Dante Alighieri n. 220, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 983, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	128,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale commerciale oggetto di perizia è ubicato all'interno del quartiere Murat di Bari ed è stato realizzato nella metà degli anni '60 con tutte le caratteristiche tecnico-costruttive tipiche dell'epoca: struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. Il locale stretto e sviluppato in profondità si presenta, nella parte antistante con un solaio piano ribassato da un controsoffitto per il passaggio degli impianti, una pavimentazione in pvc e rivestimenti in cartongesso su tutte le pareti perimetrali. La parte sul retro invece non presenta controsoffittature ed è dotata di due torrette/lucernario sul solaio di copertura con finestre laterali e soletta inclinata con elementi in vetrocemento. Presenti anche due servizi sul lato ad est verso la metà. Lo stato di conservazione è cattivo considerando lo stato di abbandono in cui versa il locale da, pare, quindici anni. Gli intonaci dell'intradosso solaio nella metà posteriore presentano rotture e lacune, soprattutto in relazione ai due lucernari, i lucernari stessi presentano distacchi di copriferro dei travetti, elementi che inducono a ritenere necessaria una seria manutenzione straordinaria del lastrico solare della parte interna (priva del volume soprastante dell'edificio). Occorrono lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle pavimentazioni, dei servizi, il ripristino di parti intonacate o il rifacimento dei rivestimenti in cartongesso, la integrazione e/o rifacimento e messa a norma di tutti gli impianti. Nel complesso, le rifiniture possono ritenersi, per qualità e stato di conservazione, correnti/scarse.		
<b>Descrizione:</b>	Intero locale commerciale al p. terra in Bari. L'immobile è situato nel pieno centro di Bari, nel cosiddetto quartiere "Murattiano" ed ha affaccio sulla principale via Dante in prossimità dell'incontro di quest'ultima con via Quintino Sella. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di prima necessità. A poche centinaia di metri sono raggiungibili la stazione centrale, l'ateneo ed il centro storico. Tuttavia la posizione centrale in un quartiere storico non offre la giusta disponibilità di parcheggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI CTU ORIGINARIA DEPOSITATA