
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Arianna Buquicchio, nell'Esecuzione Immobiliare
305/2024 del R.G.E.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Stato civile del/degli esecutato/i	4
Confini	4
Consistenza	4
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni	6
Servitù	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di manutenzione.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienza ventennale	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Impianto termico.....	12
APE.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.	14
Deprezzamento per vizi occulti ecc.	14
Eventuali ulteriori deprezzamenti	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 305/2024 del R.G.E.....	19



CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 4.10.2024, il sottoscritto esperto estimatore Arch. Buquicchio Arianna, con studio in Via Principe Amedeo, 39 - 70121 - Bari (BA), email ariannabuquicchio@gmail.com, PEC ariannabuquicchio@archiworldpec.it, Tel. 338 18 28 303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Presidente Dott. Antonio Ruffino. Oltre allo stesso veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Mario Del Vecchio.

Nella stessa data accettava l'incarico per via telematica.

Fissata la data di inizio delle operazioni di ispezione per il giorno 16.10.2024, ore 9,30 il sottoscritto Esperto stimatore effettivamente si recava presso l'immobile in questione per dare inizio alle operazioni di ispezione, così come il custode aveva comunicato a mezzo pec al creditore procedente e per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati.

L'allegato n. 9 riporta il verbale di sopralluogo a firma del sottoscritto e del custode.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Appartamento ubicato in Bari, via Indipendenza n. 60 – piano secondo.

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel quartiere Libertà di Bari, via Indipendenza n. 60, secondo piano, alla sinistra di chi sale le scale, composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera da letto matrimoniale, ripostiglio, bagno, lavanderia, piccolo balcone interno e balcone esterno, della superficie complessiva commerciale di 71 mq in molto mediocri condizioni di manutenzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** – Appartamento ubicato in Bari via Indipendenza – n. 60, piano secondo.

TITOLARITÀ



L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (proprietà 1/2)
Codice fiscale:

L'unità immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- (proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (proprietà 1/2)
Codice fiscale:

STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Il creditore procedente non ha depositato, congiuntamente agli altri atti, anche i certificati di stato civile degli esecutati.

Dall'estratto di matrimonio (all. 10) celebrato tra gli esecutati risulta che il matrimonio stesso è in regime di comunione dei beni. Come richiesto nel decreto di nomina ho notiziato di tale circostanza il creditore procedente.

CONFINI

L'unità immobiliare in questione confina a nord con un'altra unità immobiliare, ad est con il cortile interno, a sud con un altro fabbricato e a ovest con via Indipendenza.

CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coeffic.	Superficie commerciale (mq)	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
Ingresso	5,5	1	5,5	-	Molto mediocri
Soggiorno	16	1	16	sud	Molto mediocri



Bagno	4	1	4	Nord	Molto mediocri
Lavanderia	1,5	0,5	0,75	Nord	Molto mediocri
Balcone interno	2	0,4	0,8	Nord	Molto mediocri
Ripostiglio	10,5	1	10,5	-	Molto mediocri
Camera matrimoniale	18	1	18	Sud	Molto mediocri
Balcone esterno	3,5	0,25	1,5	Sud	Molto mediocri
TOTALE			57,05		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne,
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali,
- la superficie delle pareti in condivisione con le parti condominiali e con l'adiacente unità immobiliare,

computata per un totale di 14 mq in base al rilievo eseguito da questo CTU.

Il totale della **superficie commerciale** è pertanto pari a **71,00 mq**.

EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Il pignoramento colpisce le due quote di $\frac{1}{2}$ di comproprietà dell'unità immobiliare, quindi l'intera unità. Non è quindi necessario separare una porzione.

In ogni caso non sarebbe possibile separare in natura una porzione dell'unità stessa, per la sua conformazione e per le sue dimensioni.

DATI CATASTALI

Unità immobiliare n. 1

I dati catastali, aggiornati alla presentazione della variazione catastale eseguita dal sottoscritto, sono sotto riportati:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Bari



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fogl	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	G ra ff.
	25	1157	113	2	A/3	2	5 vani	74 mq	€ 516,46	2°	

Essi sono corretti.

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo non è risultato conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per questa ragione, considerato quanto richiesto al sottoscritto nel decreto di nomina, è necessario che il sottoscritto presenti la variazione catastale corredata dalla planimetria rettificata in base al rilievo effettuato.

Come sarà esplicitato nel paragrafo *Regolarità edilizia* della presente relazione, lo stato dei luoghi rilevato non è conforme urbanisticamente.

Nonostante ciò il sottoscritto presenterà ugualmente l'aggiornamento catastale, perché secondo la regolamentazione catastale, anche alle unità immobiliari che non sono regolari dal punto di vista urbanistico, deve corrispondere una planimetria catastale fedele allo stato dei luoghi.

Questo è dovuto ad aspetti legati alla rendita e conseguente tassazione, da determinarsi necessariamente sulla base dello stato dei luoghi e non sulla base dello stato conforme.

Gli elaborati relativi alla variazione catastale sono allegati alla presente (all. n. 2).

In seguito alla variazione catastale l'unità immobiliare ha cambiato il subalterno, pertanto i nuovi identificativi catastali sono i seguenti:

Foglio 25 particella 1157 subalterno 21.

PARTI COMUNI

Per la definizione delle parti comuni viene riportato quanto dichiarato genericamente nell'atto di provenienza (allegato n. 3): *l'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, servitù e comunioni, nonché con la quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come previsto dagli articoli 1.117 e seguenti del Codice Civile.*



Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che le parti comuni consistono nell'androne, vano scale e ascensore condominiali.

Non sono state rilevate altre specifiche parti comuni.

SERVITÙ

Anche per le servitù, come per le parti comuni, si rimanda a quanto specificato nell'atto di provenienza, come al paragrafo precedente riportato (allegato n. 3).

Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che non sembrano esistere specifiche servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: calcestruzzo armato;

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna utile: 3,20 m;

Str. verticali: calcestruzzo armato;

Solai: latero cemento;

Copertura: a terrazza non praticabile;

Pareti esterne ed interne: tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno;

Porte di ingresso: blindata;

Rivestimento bagni: piastrelle di ceramica a pavimento e a rivestimento;

Volte: soffitti piani altezza 3,20 m;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non esiste;



Impianto di condizionamento: sì solo in una stanza, comunque fuori uso;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: androne, vano scale (vedi paragrafo *Parti comuni* della presente relazione).

STATO DI MANUTENZIONE

Sia l'unità immobiliare in questione sia il fabbricato nel quale essa è collocata non sembrano essere stati interessati da interventi manutentivi di rilievo.

Lo stato manutentivo di entrambi può definirsi molto mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

Questo CTU ha verificato durante il sopralluogo che l'unità immobiliare è occupata dagli esecutati ed ha avuto conferma di ciò accedendo all'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, ove, a seguito di ricerca, non sono risultati contratti di affitti o di comodato gratuito registrati a nome degli esecutati come danti causa.

PROVENIENZA VENTENNALE

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via dell'Indipendenza nr 60 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 1157 sub. 13 natura A3 di 4,5 vani al piano 2, è pervenuta ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale, dalla signora [REDACTED] in regime di separazione di beni, con l'atto di **compravendita** per notar Lorenza Triola del 25/05/2006 repertorio n. 4414, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 30/5/2006 ai nn. 28712 registro generale e 19177 registro particolare.

Alla signora [REDACTED] in regime di separazione di beni, l'appartamento in Bari alla Via dell'Indipendenza nr 60 al secondo piano, con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, costituito da tre vani e accessori, censito nel NCEU al foglio 25 particella 1157 sub. 13 natura A3 di 4,5 vani al piano 2, è pervenuto dai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



██████████, ciascuno per quanto di sua spettanza e solidamente per l'intero, con l'atto di **compravendita** per notar Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte dell'1/10/1990 reperto-rio n. 1833, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 22/10/1990 ai nn. 38174 registro generale e 29520 registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si specifica quanto richiesto nel decreto di fissazione dell'udienza: **il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile.**

Essa effettivamente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in questione oltre a ricomprendere l'atto del 2007 con il quale gli esecutati hanno acquistato l'unità immobiliare in questione.

Il creditore non ha anche depositato gli estratti catastali storici.

L'estratto catastale storico (allegata n. 2) è relativo ad un periodo che ricomprende l'atto di acquisto del 2007 in favore degli esecutati già citato, oltre i precedenti atti.

La certificazione notarile e l'estratto catastale storico quindi procedono a ritroso ricomprendendo un periodo di oltre vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

In detta certificazione inoltre sono riportati sia i dati catastali attuali sia quelli storici relativi all'unità immobiliare pignorata. I dati catastali infatti sono stati cambiati più di una volta dalla data dell'accatastamento.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie aggiornate all'8.09.2022 (allegato n. 5) è risultato che la documentazione prodotta dal creditore procedente è completa in relazione alle formalità pregiudizievoli.

Dette formalità sono nel seguito specificate:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Bari il 30.05.2006;

Reg. gen. 28713 - Reg. part. 5045;

A favore di Banca Intesa SpA



Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare

Trascritto a Bari il 30.07.2024;

Reg. gen. 38538 - Reg. part. 29451;

A favore di Andor SpV Srl

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 5) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Attraverso l'accesso alla documentazione d'archivio dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio il sottoscritto è entrato in possesso di una planimetria catastale pregressa, datata 1939 (all. 4), ove è rappresentata l'unità immobiliare in questione secondo una conformazione differente rispetto a quella effettivamente riscontrata durante il sopralluogo.

Congiuntamente alla planimetria il sottoscritto ha verificato l'esistenza di un ulteriore documento, denominato *Accertamento e classamento* che riporta la data del 22.06.1943.

In detto documento è contenuto il calcolo della consistenza dell'unità che si riferisce, in ragione dei vani riscontrati, alla conformazione dell'unità rappresentata dalla planimetria catastale pregressa del 1939 prima citata.

Pertanto nel 1943, cioè dopo il 1942, l'unità era difforme rispetto alla sua conformazione attuale.

Il secondo documento del 1943 pertanto, permette di collocare temporalmente la costruzione del fabbricato in questione, posteriormente all'entrata in vigore della prima legge urbanistica del 1942, che sanciva l'obbligatorietà di ottenere il Permesso di costruire da parte del comune in questione per poter legittimamente edificare.

In base a quanto fin qui riferito, dopo il 1942 sono state realizzate delle modifiche che avrebbero necessitato, in ragione della loro datazione, di essere assentite con titolo edilizio.

Quindi l'unità è da intendersi difforme alla legislazione urbanistica.



Per le variazioni intervenute dopo il 1942 è necessario verificare se esse possono essere sanate in base all'attuale normativa edilizia e, in caso affermativo, presentare una pratica comunale per la sanatoria.

Il sottoscritto descrive nel seguito le difformità riscontrate:

1. Il balcone con affaccio interno è stato incrementato nella sua superficie
2. Sul balcone stesso sono stati realizzati da una parte un vano tecnico, adibito a lavanderia, dall'altra un ampliamento della volumetria interna in estensione al bagno.

In riferimento all'incremento di superficie del balcone sarebbe stato necessario presentare un progetto strutturale.

A tale mancanza è possibile ovviare interpellando un ingegnere strutturista che verifichi le modalità di realizzazione dell'ampliamento e che certifichi attraverso una relazione l'adeguatezza delle opere strutturali.

Il costo di tali attività può essere stimato in base ai correnti prezzi di mercato in € 1.500,00 oltre 22% di I.V.A. per un totale di € 1.830,00.

La realizzazione del vano tecnico sul balcone è un intervento sanabile dal momento che tale vano non rappresenta volumetria aggiuntiva. Esso infatti rappresenta un locale non abitabile.

È sufficiente presentare un Permesso di Costruire in sanatoria.

L'ampliamento del volume del bagno non è sanabile, perché in questo caso si tratta di volumetria, cioè di un locale abitabile.

Se pure dovesse esserci volumetria residua per il fabbricato in esame, sarebbe necessario distribuirla in maniera eguale per tutti i proprietari dello stesso.

Per questa ragione, ai fini della regolarizzazione è necessario demolire il volume abusivamente realizzato.

Il costo per presentare la pratica comunale necessaria alla regolarizzazione con solo riferimento alla realizzazione del vano tecnico ad opera di un ingegnere/architetto/geometra è stato stimato in € 1.000,00 oltre I.V.A. e oltre la sanzione per redazione postuma della pratica prima citata di € 1.000,00 in base all'esperienza libero-professionale del sottoscritto.

Pertanto i costi di regolarizzazione per il vano tecnico sono i seguenti:

$€ 1.000,00 + 22\% \text{ (I.V.A.)} + € 1.000,00 = € 2.220,00.$



Il costo di ripristino dei luoghi, stimato in base alla esperienza professionale del sottoscritto, invece è di € 3.000,00.

Il costo totale per la regolarizzazione è pertanto dato dalla seguente somma:

€ 1.830,00 + € 3.000,00 + € 2.200,00 = € 7.030,00, che si può ragionevolmente arrotondare ad € 7.000,00.

La planimetria fedele allo stato dei luoghi sarà rappresentata nella pratica di variazione catastale, che, come già riferito nel paragrafo denominato *Dati catastali*, è risultata necessaria ed è allegata alla presente.

Tale rappresentazione tuttavia è relativa allo stato difforme rispetto alla normativa urbanistica, come esplicitato nel paragrafo *Dati catastali* della presente relazione.

Il sottoscritto riporta nell'allegato n. 11 la planimetria dello stato conforme, di cui si è discusso in questo paragrafo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In base alle informazioni assunte dai debitori non esiste un condominio.

IMPIANTO TERMICO

L'unità immobiliare in questione non possiede l'impianto termico.

APE

L'attestato di prestazione energetica sarà consegnato in seguito al deposito della presente relazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

È stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Appartamento ubicato Bari via Indipendenza n. 60, identificato al catasto Fabbricati dello stesso comune al Fg. 25, Part. 1157, subalterno 13, Categoria A/3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: **€ 62.000,00 con detrazione del 15% per vizi occulti ecc., con detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato riferito al parametro unitario individuato per



la stima, cioè il costo per unità di superficie, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, con riferimento al Comune di Bari il CTU ha provveduto a:

- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, relative al primo semestre del 2024 e relative alla zona indicata come segue:

B7 – Centrale / quartiere Libertà tra c.so Vitt. Veneto, via Pizzoli, Manzoni, Nicolai, Sagarriga, M. Cifarelli, B. Buoizzi, cimitero, P. Oreste per la categoria *abitazioni economiche*;

- consultare il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari del 2023

2021 relativamente agli immobili in Bari ed in particolare ad abitazioni vetuste (oltre 45 anni) in zona *Libertà*;

- consultare i dati relativi ad immobili, proposti in vendita da Agenzie Immobiliari, aventi caratteristiche analoghe, nella stessa zona e nello stesso periodo o in un periodo immediatamente antecedente al periodo di redazione della presente relazione.

Per la definizione del valore per unità di superficie il CTU ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 1.250,00 / €/mq 1.550,00), è stato estrapolato il valore intermedio, di **€/mq 1.400,00**.
- Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: in questo caso è stato considerato il valore univocamente segnalato per la zona in esame e per abitazioni vetuste. Il fabbricato nel quale l'unità immobiliare in questione si trova è infatti stato costruito a partire dal 1939 (vedi paragrafo *Regolarità edilizia*). Tale valore è di **€/mq 1.060,00**.
- Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in **€/mq 1.300,00** il valore medio considerato congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia edilizia e delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, vengono riportati i vari valori individuati e la relativa media matematica, così come previsto dal metodo di definizione utilizzato:



Agenzia delle Entrate	€ 1.400,00
Listino della Camera di commercio	€ 1.060,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 1.300,00
Totale	€ 3.760,00
Totale / 3	€ 1.253,33

Tale valore può essere ragionevolmente arrotondato ad **€ 1.200,00**.

Per finire moltiplicando la superficie commerciale del bene, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
71,00	€ 1.200,00	€ 85.200,00

Tale valore pari a **€ 85.200,00**, rappresenta il valore totale del bene in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. per le ragioni di seguito elencate:

- Il bene in questione non è un bene strumentale, trattandosi di una abitazione di categoria catastale A/3;
- Gli esecutari sono entrambi persone fisiche;
- La costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 85.200,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 12.780,00
Valore immobili con decurtazione	€ 72.420,00

Il valore del bene con detrazione del 15% è pari a € 72.420,00.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI



Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, i costi di regolarizzazione urbanistiche ammontano ad € 7.000,00.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale non risulta occupata da terzi.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dagli enti e dalle agenzie immobiliari di zona si è tenuto conto delle mediocri condizioni di manutenzione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Dalle verifiche effettuate non sono risultati vincoli o oneri giuridici non eliminabili.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Come illustrato nel paragrafo della presente relazione denominato *Vincoli e oneri condominiali* non esiste un condominio e quindi non esista alcun debito in riferimento agli esecutati (allegato n.).

Deprezzamento per l'assenza dell'impianto termico

Come illustrato nel paragrafo della presente relazione denominato *Impianto termico* non esiste questo tipo di impianto nell'unità immobiliare in questione.

In casi come questo è necessario prevedere un deprezzamento, valutato nella misura del 5% del valore complessivo stimato.

Pertanto si ha:

$$5\% \text{ € } 72.420,00 = \text{€ } 3.621$$

Alla luce di quanto fin qui riportato è possibile calcolare il valore dell'abitazione come nel seguito indicato:



€ 72.420,00 - € 7.000,00 (regolarizzazione urbanistica) - € 3.621,00 (assenza impianto termico) = € 61.799.

Tale valore può ragionevolmente essere arrotondato a € 62.000,00.

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

Bari, 17.01.2025

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

Arch. Arianna Buquicchio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2_ Visura, variazione e planimetria catastali
- ✓ Allegato n. 3_ Atto di provenienza
- ✓ Allegato n. 4_ Documentazione catastale per verifica liceità edilizia
- ✓ Allegato n. 5_ Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato n. 6_ Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti
- ✓ Allegato n. 7_ Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato n. 8_ Checklist
- ✓ Allegato n. 9_ verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato n. 10_ estratto di matrimonio
- ✓ Allegato n. 11_ planimetria relativa allo stato conforme
- ✓ Allegato n. 12_ Identificativi catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene n° 1 – Appartamento ubicato in Bari via Indipendenza n. 60, Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bari – Fg. 25, Part. 1157, Sub. 21, Categoria A/3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati

Prezzo base d'asta: € 62.000,00 comprese detrazioni per vizi occulti ecc. e ulteriori segnalate detrazioni.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00 COMPRESSE DETRAZIONI
PER VIZI OCCULTI E ULTERIORI SEGNALATE DETRAZIONI**

Bene unico – Appartamento			
Ubicazione:	Bari via Indipendenza n. 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1157 Sub. 21, Categoria A/3	Superficie	71,00 mq
Pertinenze:	no		
Stato conservativo:	molto mediocre		
Stato di occupazione:	Occupato dagli esecutati		
Descrizione:	Appartamento ubicato nel quartiere Libertà di Bari, via Indipendenza n. 60, secondo piano, alla sinistra di chi sale le scale, composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera da letto matrimoniale, ripostiglio, bagno, lavanderia, piccolo balcone interno e balcone esterno, della superficie complessiva commerciale di 71 mq in molto mediocri condizioni di manutenzione		

