

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

PERIZIA DELL'ESPERTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott.ssa Raffaella Simone

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. N. 644/2016

CREDITORE PROCEDENTE

Condominio in Ceglie del Campo alla via Rubini n.7 in persona della società amministratrice Studio Lucente S.n.c. rappresentata dal Dott. Vito Lucente

Rappresentato da

Avv. Giovanni Grimaldi, via G. Bovio n.43/L

DEBITORE

Sig.ra



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

INDICE

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. PROPRIETÀ DELLE UNITÀ NEGOZIALI
4. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI
5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI
7. PERIZIA LOTTO 1
 - A. Descrizione analitica dell'immobile
 - B. Formalità di natura condominiale
 - C. Conformità edilizia e destinazione urbanistica
 - D. Eventuali costi per il raggiungimento della conformità edilizia
 - E. Valutazione
8. PERIZIA LOTTO 2
 - A. Descrizione analitica dell'immobile
 - B. Formalità di natura condominiale
 - C. Conformità edilizia e destinazione urbanistica
 - D. Eventuali costi per il raggiungimento della conformità edilizia
 - E. Valutazione
9. PERIZIA LOTTO 3
 - A. Descrizione analitica dell'immobile
 - B. Formalità di natura condominiale
 - C. Conformità edilizia e destinazione urbanistica
 - D. Eventuali costi per il raggiungimento della conformità edilizia
 - E. Valutazione



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

10. CONCLUSIONI

11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

12. ALLEGATI



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 31/08/2016 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 13/09/2016, Nota di Trascrizione del 19/09/2016 Registro Generale n.38971 e Registro Particolare n.28174, assegnazione del codice di Espropriazione Immobiliare R.G.E. N. 644/2016, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile adibito ad uso Commerciale, di proprietà nella quota di 100/100 della Sig.ra _____, sito nel Comune di Bari (Ceglie del Campo) alla via Vittorio Alfieri angolo via Rubini s.n.c., piani T-S1, foglio 19, particella 761, subalterno 46, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 146 mq, superficie catastale 221 mq, rendita € 2706,96 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (Allegato 1);*
- *Immobile adibito ad Abitazione Civile, di proprietà nella quota di 10/100 della Sig.ra _____, sito nel Comune di Bari (Ceglie del Campo) alla Traversa Umberto I, civico 1, piano 1°, foglio 19, particella 342, subalterno 2, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita € 908,96 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (Allegato 2);*
- *Immobile adibito ad uso Rimessa, di proprietà nella quota 10/100 della Sig.ra _____ sito nel Comune di Bari (Ceglie del Campo) alla via Vittorio Alfieri, piano S1, foglio 19, particella 761, subalterno 24, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 49,43 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge*



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (Allegato 3);

- *Immobile adibito ad uso Deposito, di proprietà 10/100 alla via Vittorio Alfieri, piano S1, foglio 19, particella 761, subalterno 26, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 47,77 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (Allegato 4).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., nell'udienza del 04/11/2016, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

- 1. CONTROLLI** *la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*
- 2. FISSI** *l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.*



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

- 3. RIFERISCA** immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G. E. su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti i creditori.**
- 4. PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:
- All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti);
 - All'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art.13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 5. ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitor esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza, all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

6. REDIGA tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- c) Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- d) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obblighi propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- L'esistenza di usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura di spese della procedura:

- Iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizioni/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- Per eventuali difformità urbanistico – catastali;
- Difformità urbanistico – edilizie;
- Difformità Catastali;



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

3. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;
- Eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- Eventuali cause in corso.

- f) **La valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici con eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v.infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.**
- g) **In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 d.p.r. n. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo-base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto**



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt.30, 31, 33, 34, 35, e 37 d.p.r. n. 380/01).

- b) Nel caso si tratti di **pignoramento di quota indivisa**, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*
- 7. ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima **foto grafie esterne ed interne dell'immobile**, nonché la **planimetria dello stesso**, copia della **concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria** e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì gli **avvisi di ricevimento delle raccomandate** di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 8. DEPOSITI** telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:
- a) la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome file: Perizia di stima del lotto ...);*
 - b) la planimetria (nome file: Planimetria del lotto ...);*
 - c) le fotografie, ove possibile (nome file: Foto del lotto ...).*
- 9.** Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne **INVII** copia ai creditori (procedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), **almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina**, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.
- 10. DEPOSITI** una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.
- 11. INTERVENGA** all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenute eventuali osservazioni delle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

12. FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del D.P.R. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- o Nota di iscrizione al ruolo;
- o Atto di precetto del 26/8/2016 notificato il 31/8/2016;
- o Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 13/09/2016;
- o Istanza di vendita datata 12/10/2016;
- o Nota di trascrizione, Registro generale n.38971, Registro particolare n.28174, Presentazione n.42 del 19/09/2016.

Ha poi proceduto a comunicare con le modalità e nei termini previsti dalle norme, la data di effettuazione del sopralluogo (**Allegato 5**), effettuato in data lunedì 12 dicembre 2016 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto di perizia. Le parti hanno ricevuto comunicazione della data del sopralluogo come si evince dagli **Allegati 6 e 7**. Nell'occasione, alla presenza della Sig.ra _____ e dell'Avv. _____

, sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili oggetto del procedimento. Va segnalato che in occasione del predetto sopralluogo non ha presenziato alcun rappresentante della parte procedente.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, presso cui sono state



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di perizia;

- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari per reperire disegni e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la presenza di formalità (trascrizioni, iscrizioni, ecc.);
- Ufficio Agenzia Entrate Bari, via Amendola per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sull'immobile;
- Ufficio del Notaio Giuseppe Macaione in Acquaviva delle Fonti, in via Giovanni XXIII n.61;
- Studio Lucente S.n.c. dell'amministratore, signor _____, sito in Valenzano in Via Piave, civico 57 – 70010, per accertamenti riguardanti l'esistenza di eventuali oneri di natura condominiale e spese insolute gravanti sugli immobili oggetto del procedimento e per reperire le tabelle millesimali relative alle unità immobiliari in oggetto.

3. PROPRIETÀ DELLE UNITÀ NEGOZIALI

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risultano avere le seguenti proprietà:

- Immobile adibito a **locale commerciale** sito nel Comune di Bari alla via Vittorio Alfieri s.n.c. angolo Via Rubini s.n.c., piani T-S1, foglio 19, particella 761, subalterno 46, con Atto Rep. N. 19564 del 24/01/2008 a firma del Notaio Giuseppe Macaione (*Allegato 8*), risulta essere stato donato dalla Sig.ra _____ all'attuale proprietario identificato come segue:
 - Sig.ra _____ nella misura di 100/100.
- Immobile adibito ad **abitazione civile** sito nel Comune di Bari alla Traversa Umberto I civico 1,



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

piano primo, foglio 19, particella 342, subalterno 2, con Atto Rep. N. 19564 del 24/01/2008 a firma del Notaio Giuseppe Macaione (*Allegato 8*), risulta essere stato donato dalla Sig.ra

all'attuale proprietario identificato come segue:

- Sig.ra _____ nella misura di 1/10 (un decimo)
indiviso;
 - Sig.ra _____ nella misura di 9/10 (nove
decimi) indivisi.
- Immobile adibito ad uso **deposito** sito nel Comune di Bari alla via Vittorio Alfieri s.n.c., piano S1, foglio 19, particella 761, subalterno 26, con Atto Rep. N. 19564 del 24/01/2008 a firma del Notaio Giuseppe Macaione (*Allegato 8*), risulta essere stato donato dalla Sig.ra
- all'attuale proprietario identificato come segue:
- Sig.ra _____ nella misura di 1/10 (un decimo)
indiviso;
 - Sig.ra _____ nella misura di 9/10 (nove
decimi) indivisi.
- Immobile adibito ad uso **rimessa** sito nel Comune di Bari alla via Vittorio Alfieri s.n.c., piano S1, foglio 19, particella 761, subalterno 24, con Atto Rep. N. 19564 del 24/01/2008 a firma del Notaio Giuseppe Macaione (*Allegato 8*), risulta essere stato donato dalla Sig.ra
- all'attuale proprietario identificato come segue:
- Sig.ra _____ nella misura di 1/10 (un decimo)
indiviso;
 - Sig.ra _____ nella misura di 9/10 (nove
decimi) indivisi.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

4. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, recatosi presso l'Agenzia delle Entrate di Bari sita in via Amendola, ha presentato formale richiesta per la verifica di eventuale esistenza di contratti di locazione che interessino le unità immobiliari oggetto del procedimento, e che siano stati registrati in data anteriore al pignoramento del 13/09/2016. Da interrogazione effettuata ai suddetti uffici presso l'Anagrafe Tributaria, è risultato che non sussistono contratti di locazione sugli immobili oggetto del procedimento (*Allegato 9*).

5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento del 13/09/2016), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bari (*Allegato 10*), è emerso che gravano le seguenti formalità relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente perizia:

1. ISCRIZIONE del 07/11/2002 – Registro Particolare 8923 Registro generale 48237

Pubblico Ufficiale Lacalandola Maria Rep. 33766 del 05/11/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

È il caso di precisare che la suddetta Iscrizione fa riferimento all'immobile identificato al Catasto Fabbricati:

FOGLIO 19 PARTICELLA 342 SUBALTERNO 2.

2. TRASCRIZIONE del 28/01/2008 – Registro Particolare 2514 Registro generale 3854

Pubblico Ufficiale Macaione Giuseppe Rep. 19564/9269 del 24/01/2008

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

È il caso di precisare che la suddetta Iscrizione fa riferimento ai quattro immobili.

3. ISCRIZIONE del 08/06/2016 – Registro Particolare 3486 Registro generale 25716

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Rep. 4055/2015 del 03/06/2016



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

È il caso di precisare che la suddetta Iscrizione fa riferimento ai quattro immobili.

4. TRASCRIZIONE del 19/09/2016 – Registro particolare n. 28174 Registro generale n. 38971

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Rep. 9356/2016 del 13/09/2016

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

È il caso di precisare che la suddetta trascrizione fa riferimento ai quattro immobili.

TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle iscrizioni e trascrizioni che gravano sulle unità immobiliari, si elencano di seguito le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione.

In particolare dovrà essere ordinata la cancellazione delle Formalità su riportate indicate con i numeri **3** e **4** che gravano, come di seguito, su ogni unità immobiliare:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - € 294,00 (Iscrizione) + € 294,00 (Trascrizione) = € 588,00 | <i>Fg. 19, Part. 761, Sub. 46</i> |
| - € 294,00 (Iscrizione) + € 294,00 (Trascrizione) = € 588,00 | <i>Fg. 19, Part. 342, Sub. 2</i> |
| - € 294,00 (Iscrizione) + € 294,00 (Trascrizione) = € 588,00 | <i>Fg. 19, Part. 761, Sub. 24</i> |
| - € 294,00 (Iscrizione) + € 294,00 (Trascrizione) = € 588,00 | <i>Fg. 19, Part. 761, Sub. 26</i> |

6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Le unità immobiliari identificate nei precedenti capitoli risultano identificabili in numero 3 lotti di seguito riportati:

- **LOTTO 1**

Locale Commerciale sito in Bari, alla via Vittorio Alfieri angolo via Rubini s.n.c., distinto in catasto urbano al foglio 19, particella 761, subalterni 46, categoria C/1, piani T-S1, rendita catastale € 2.706,96, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

- **LOTTO 2**

Abitazione Civile sita in Bari, alla Traversa Umberto I n.1, distinta in catasto urbano al **foglio 19, particella 342, subalterno 2**, categoria A/2, piano 1°, rendita catastale € 908,96, di proprietà 10/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

- **LOTTO 3**

Il lotto è composto da:

- **Locale ad uso Rimessa** sito in Bari alla via Alfieri, distinto in catasto urbano al **foglio 19, particella 761, subalterno 24**, categoria C/6, piano S1, rendita catastale € 49,43, di proprietà 10/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.
- **Locale ad uso Deposito** sito in Bari alla via Alfieri, distinto in catasto urbano al **foglio 19, particella 761, subalterno 26**, categoria C/2, piano S1, rendita catastale € 47,77, di proprietà 10/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

7. PERIZIA LOTTO 1

FABBRICATO URBANO SITO IN BARI, ALLA VIA VITTORIO ALFIERI ANGOLO VIA RUBINI IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO **19**, PARTICELLA **761**, SUBALTERNO **46**

❖ A – DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

▪ DATI CATASTALI (*Allegato 11*):

Foglio **19**, particella **761**, subalterno **46**, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3, piani T-S1, consistenza 146 mq, superficie catastale 221 mq, rendita catastale € 2.706,96;

▪ PROPRIETÀ:

Sig.ra _____ e residente in _____

_____, proprietaria dell'immobile nella misura di 100/100;

▪ CONFINI:

Il locale commerciale oggetto della presente perizia risulta essere porzione del fabbricato sito nel Comune di Bari (Ceglie del Campo) situato tra via Rubini, sulla quale vi sono due accessi (civici n.7 e n.7/A) e via Alfieri. Il locale commerciale confina quindi a piano terra con via Alfieri, via Rubini e la I traversa di via Umberto I (*foto 1 e 2, Allegato 12*), salvo altri, ed a piano interrato, con via Alfieri, intercapedine, locali distinti con i subalterni 24 e 26, di cui dopo, rampa di discesa e successiva corsia di manovra, salvo altri.

▪ DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto è costituito da un locale commerciale, al quale si accede da via Rubini (*foto 1, Allegato 12*), con antistante area cortilizia (*foto 3 e 4, Allegato 12*) che dà accesso al piano terra del locale tramite due ingressi (*foto 5 e 6, Allegato 12*). Uno dei due dà accesso allo spazio principale presente all'interno del locale (*foto 9, 10, 11 e 12, Allegato 12*), l'altro dà accesso ad un ambiente separato dallo spazio restante per mezzo di tramezzi interni (*foto 7 e 8, Allegato 12*). La presenza di questi tramezzi, rilevata in fase di sopralluogo dell'immobile, non risulta



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

dalla planimetria catastale reperita. Dallo spazio principale è possibile accedere ad una piccola stanza (**foto 12, Allegato 12**) che dà accesso, immediatamente a sinistra e frontalmente, a due stanze adibite attualmente a spogliatoi con annessi servizi igienici (**foto 13, 14, 15 e 16, Allegato 12**). Al piano interrato del locale si accede per mezzo di scala interna a sviluppo lineare (**foto 17, Allegato 12**); raggiunto il piano interrato si accede in un ambiente principale, al momento del sopralluogo occupato da attrezzi destinati ad attività sportive (**foto 18, 19 e 20, Allegato 12**), e da un vano accessibile immediatamente a sinistra al termine della scala (**foto 21, Allegato 12**), all'interno del quale è stata rilevata la presenza di un muro divisorio (**foto 22, Allegato 12**), anch'esso non risultante dalla planimetria catastale dell'immobile, che permette di avere una stanza di forma rettangolare e uno spazio retrostante il muro di forma triangolare (**foto 23 e 24, Allegato 12**).

Le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dall'*Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998*. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "*norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Fabbricato	Piano	h (m)	Destinazione d'uso	Vani/Spazi	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Via V. Alfieri	Terra	3,50	Commerciale	Principale	102,00	1.00	102,00
				Scala	6,00	1.00	6,00
				Cortile	130,00	0.20	26,00
	Interrato	3,00	Deposito	Principale	162,00	0,35	56,7
TOTALE					400,00		190,7

Superficie lorda complessiva dell'immobile: 400,00 mq

Superficie commerciale complessiva dell'immobile: 190,70 mq

■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali:* in calcestruzzo armato;
- *Copertura:* Solai in latero - cemento armato;
- *Pareti esterne:* Murature in laterizio intonacate;
- *Pareti interne:* Murature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* I locali del detto immobile presentano pavimento in piastrelle su tutta l'estensione del piano terra. Il locale interrato presenta una pavimentazione tecnica in gomma per palestre (*foto 27, Allegato 12*). Le pareti sono di colore giallo al piano terra e di colore chiaro al piano interrato. I bagni presentano pareti rivestite in parte da piastrelle di colore chiaro, in parte da pitturazione di colore bianca e azzurra (*foto 13, 14, 15 e 16, Allegato 12*).
- *Infissi interni ed esterni:* Uno dei due ingressi al piano terra del locale è costituito da una porta in PVC a due ante (*foto 7, Allegato 12*), mentre l'altro ingresso prevede una cancellata in



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

ferro (*foto 25, Allegato 12*). L'accesso all'area esterna al locale avviene per mezzo di cancello in ferro ad apertura manuale (*foto 26, Allegato 12*).

- *Impianti tecnologici*: i locali sono serviti da tutti gli impianti tecnologici principali (idrico, fognario ed elettrico), e sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e condizionatori al piano interrato (*foto 20 e 28, Allegato 12*). Relativamente all'impianto idrico ed elettrico, risultano entrambi a vista completi e funzionanti.

❖ B - FORMALITÀ DI NATURA CONDOMINIALE

Relativamente alla sussistenza di eventuali insoluti di natura condominiale, il sottoscritto ha effettuato le indagini di rito provvedendo a contattare l'amministratore di condominio, signor _____ il quale ha fatto pervenire a me medesimo copia degli insoluti relativi agli immobili oggetto della presente perizia. In particolare come si evince dal documento ricevuto (*Allegato 13.a*), l'importo totale relativo all'immobile identificato con foglio 19, particella 761, subalterno 46, rinviene dalla somma di quelli identificati con subalterni 23, 25, 39 e 40, subalterni che hanno poi generato l'attuale subalterno 46 come si evince dalla visura catastale storica (*Allegato 1*).

Posto che la procedura esecutiva relativa alla presente esecuzione rinviene da un debito che la Sig.ra _____ ha contratto con lo studio dell'amministratore Sig. _____ si è ritenuto di tener conto dell'importo dovuto a far data dal mese di Agosto 2016 e pertanto si terrà conto di un importo totale pari ad **€ 261,92**.

Dalle stesse indagini è emerso che le spese condominiali ordinarie annuali che il futuro acquirente dell'immobile dovrà sostenere ammontano a **€ 1.512,00**.

Infine, relativamente alla quota di millesimi relativi al presente immobile, si allega (*Allegato 13.b*) estratto ricevuto dall'Amministratore di condominio nel quale sono riportati i millesimi di riferimento dell'immobile (subalterni 23, 25, 39 e 40).



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D

Via Giuseppe Margini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

❖ C - CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Presa visione dell'atto di proprietà relativo all'immobile oggetto della presente perizia, ed effettuate le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, si evince che la conformità edilizia di detto immobile risulta totalmente assicurata. Il locale è stato realizzato conformemente con Concessione Edilizia n. 249 del 30/11/2000 e successivamente con Concessione Edilizia in Variante n. 146 del 13/12/2001 (*Allegati 14.a, 14.b, 14.c e 14.d*). L'agibilità del fabbricato è stata dichiarata in data 14 settembre 2006 (*Allegato 15*).

❖ D - EVENTUALI COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

Essendo state rilevate delle difformità, tra la situazione catastale e quella effettiva dell'immobile, in fase di sopralluogo, e più specificatamente in riferimento a due tramezzi posti al piano terra, ed a un divisorio al piano interrato, come specificato precedentemente, è stata effettuata dal sottoscritto una valutazione dei costi da sostenere per sanare tali difformità. Da informative assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, si è accertata la possibilità di sanare i suddetti abusi ed i costi risultano essere pari a pari ad € 1.080,00, di cui € 1.000,00 di sanzione e € 80,00 per i diritti di segreteria, a cui bisogna aggiungere il compenso del tecnico, stimato in € 500,00, che dovrà occuparsi della pratica edilizia. Pertanto l'importo totale risulta essere pari a € 1.580,00.

❖ E - VALUTAZIONE

Nel procedimento attraverso il quale si è pervenuti alla valutazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- ✓ Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- ✓ Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- ✓ Caratteristiche costruttive in funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

- ✓ Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- ✓ Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare;
- ✓ Indagini presso uffici ed agenzie specializzate finalizzate alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni.

Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto “per comparazione” con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari, dall' “Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)” dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal *D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C* e dalla Norma *UNI EN 15733*. Le indagini e gli studi effettuati hanno prodotto i risultati riportati nelle tabelle riassuntive seguenti:



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

CONSISTENZE

Fabbricato	Piano	h (m)	Destinazione d'uso	Vani/Spazi	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
Via V. Alfieri	Terra	3,50	Commerciale	Principale	102,00	1,00	102,00
				Scala	6,00	1,00	6,00
				Cortile	130,00	0,20	26,00
	Interrato	3,00	Deposito	Principale	162,00	0,35	56,7
TOTALE					400,00		190,70

La stima è stata effettuata utilizzando 4 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del tutto simili a quelle del *subject* oggetto di stima:

- **Comparativo A1:** Di recente costruzione, al piano terra, rifinito locale commerciale di 35 metri quadrati. Dotato di servizi e porta blindata. Via della Stazione. *Prezzo di Vendita:* € 32.000,00.
- **Comparativo A2:** In zona lottizzazione Gemma, in contesto signorile, locale commerciale C1 di 48 metri quadrati composto da un'ampia camera, servizi igienici, e posto auto. Via Antonio de Curtis. *Prezzo di Vendita:* € 58.000,00.
- **Comparativo A3:** In zona centrale e di passaggio, comodo locale commerciale di 40 metri quadrati. Situato al piano terra con due ampie e luminose vetrine. Dotato di servizi. Via Vittorio Veneto, Bari. *Prezzo di Vendita:* € 44.000,00.
- **Comparativo A4:** In zona centrale e ben servita, comodo locale piano strada di 21 metri quadrati. Classe energetica A, con servizi igienici. *Prezzo di Vendita:* € 15.000,00.

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14-A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comp. A1	Comp. A2	Comp. A3	Comp. A4
Indirizzo	Via V. Alfieri	Via della Stazione	Via Antonio de Curtis	Via Vittorio Veneto	Via Crocifisso
Richiesta (€)	-	32.000,00	58.000,00	44.000,00	15.000,00
Sup. Lorda	400 mq	35 mq	48 mq	40 mq	21 mq
Sup. Comm.	190,7 mq	35 mq	48 mq	40 mq	21 mq
Piano	Terra e interrato	Terra	Terra	Terra	Terra
Stato manut./finit.	Buono	Molto buono	Molto buono	Buono	Buono
Liv. Impiant.	Molto Buono	Sufficiente	Buono	Buono	Scarso
Esposizione	Doppia	Singola	Singola	Singola	Singola
Servizi	Si	Si	Si	Si	Si
Posto Auto	No	No	Si	No	No
Pert. esterne	Si (130 mq)	No	No	No	No
Prezzo di vendita (€/mq)	-	1.500,00	1.780,00	1.500,00	1.850,00

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari ad **€/mq 1.035,00**.

