

TRIBUNALE DI BARI

Quarta sezione civile

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Causa civile iscritta al n°3400/2012 Registro Generale Contenzioso tra

Attore principale

Curatela Fallimento

CONTRO

CONVENUTO principale

Giudice dr.ssa Raffaella SIMONE



STUDIO TECNICO

di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione
via E. De Nicola n°84 – 70042 – Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 – cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E
tel e fax.080/473.38.48 – cell.340.3000.417-e-mail:studiopignatarovp@libero.it- pec:vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it



TRIBUNALE DI BARI

Quarta sezione civile

----- **** * **** -----

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

----- **** * **** -----

Causa civile iscritta al n°3400/2012 Registro Generale Contenzioso tra

----- *** * *** -----

Attore principale

Curatela fallimento

CONTRO

Convenuto principale

----- *** * *** -----

----- *** * *** -----

----- *** * *** -----

**** * ****

Premesso:

- Che il signor Giudice dr. **G.I. dr. Sergio CASSANO**, con provvedimento disposto in udienza il 14 dicembre 2016, nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO C.T.U. nella causa in epigrafe e rimandava per il giuramento di rito all'udienza del 17 maggio 2017 ;
- Che all'udienza di conferimento dell'incarico del 17 maggio 2017 il si-



gnor Giudice assegnava allo scrivente il seguente quesito: : *il G.U. ritenuto necessario dover disporre CTU per stimare gli immobili sia all'epoca degli atti dispositivi impugnati, sia all'attualità, nomina CTU ing. Vito PIGNATARO...*

- Che lo scrivente all'udienza di conferimento dell'incarico, dopo il giuramento di rito, comunicava alle parti la data di inizio delle operazioni peritali all'uopo fissata per le 16:00 del 9 giugno 2017 con incontro presso lo studio del CTU sito in MOLA Di Bari alla via ENRICO De NICOLA 84;
- Che dall'esame della documentazione in atti veniva accertato essere il compendio immobiliare oggetto di perizia costituito dai seguenti immobili:

1. Locale commerciale a piano terra sito in BARI alla via Van Westerpout.n.41 identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, particella 1219, sub n°131, zona 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 309m², superficie catastale 328m², rendita €.9.080,40
2. Posto auto coperto sito in BARI alla prima traversa di via Nino Rota n°1 – piano 1, interno 25 - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, particella 1219, sub n°36, zona 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12m², superficie catastale 12m², rendita €.61,36
3. Locale ufficio sito in BARI a via Repubblica Napoletana – piano T - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°1, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 33m², rendita €.615,87
4. Appartamento per ufficio sito in BARI a via NITTO DE ROSSI 5°piano –identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa



n°103, particella 363, sub n°27, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128m², rendita €2.668,79

5. Garage sito in BARI a via NITTO DE ROSSI S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°29, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12m², superficie catastale 15m², rendita €83,67

6. Garage sito in BARI a via NITTO DE ROSSI S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°35, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14m², superficie catastale 16m², rendita €97,61

7. Posto auto coperto sito in BARI a via NITTO DE ROSSI 1°P – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°10, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11m², superficie catastale 11m², rendita €76,69

➤ Che alle ore 16:00 del 9 giugno 2017 avevano inizio le operazioni peritali in MOLA di Bari, presso lo studio del CTU, alla presenza delle seguenti parti (**allegato “A”**):

- per la Curatela Fallimento _____ dell'avvocato _____

il quale nominava CTP l'ingegnere _____

- per la _____ dell'avvocato _____

_____, intervenuto in sostituzione dell'avv. _____, il

quale nomina proprio CTP il geometra _____ con studio

in Bari al _____ ;

➤ che preliminarmente gli avvocati delle parti chiedevano al CTU di far



pervenire presso i propri studi eventuali comunicazioni ai propri CTP;

- che lo scrivente, sulla scorta della documentazione in atti, verificati altresì i quesiti formulati dal G.I., al fine di poter eseguire la ricognizione e la rilevazione fotoplanimetrica del compendio immobiliare oggetto di stima aggiornava la ripresa delle operazioni peritali per le ore 16:00 del giorno 11 luglio 2017 con incontro in Bari alla via Van Westherout.n.41;
- che le operazione proseguiranno con la ricognizione della documentazione in atti ;
- che l'avvocato _____ produceva ed allegava al verbale delle operazioni peritali copia conforme della quietanza del contratto di mutuo n. 0250051277821 del banco di Napoli del quale chiedeva al CTU di voler tenere conto nella stima, per il mutuo residuo gravante sull'immobile de quo, alla data di apertura del fallimento nonché dei contratti di locazione in essere alla stessa data;
- Che a chiusura delle operazioni peritali lo scrivente trasmetteva all'avvocato _____ copia del verbale delle operazioni peritali all'uopo comunicando alla stessa che la loro ripresa era stata fissata per le ore 16.00 del giorno 11 luglio 2017 con incontro in BARI presso l'immobile alla via VAN WESTERHOUT n°41 (**allegato "B"**)
- Che lo scrivente, in ordine alla ripresa delle operazioni peritali, comunicava a mezzo raccomandata a.r. alla signora _____ la data e l'ora ed il luogo della loro ripresa (**allegato "C"**);
- Che il giorno 11 luglio 2017 riprendevano le operazioni periti in BARI presso l'immobile alla via VAN WESTERHOUT n°41 alla presenza dell'avv. _____ per la Curatela Fallimento _____



e del CTP ing. _____ di Bari nonché, per la società _____ dell'avv. _____ intervenuto in sostituzione dell'avv. _____

➤ Che le operazioni peritali avevano luogo con la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica dell’immobile alla via Van Westherout.n.41 (**allegati “D” ed “E”**);

➤ Che il CTU al termine delle operazioni peritali aggiornava la loro ripresa per le ore 16.00 del 18 settembre 2017 con incontro in BARI presso l’immobile alla via Van Westerhout n°41 (**allegato “D”**);

➤ Che lo scrivente, in seguito ad eventi non previsti e non prevedibili, con comunicazione del 16 settembre 2017 posticipava la data di ripresa delle operazioni peritali dalle ore 16.00 del 18 settembre 2017 alle ore 16.00 del 9 ottobre 2017 con incontro sempre in BARI presso l’immobile alla via Van Westerhout n°41 (**allegato “F”**);

➤ Che il giorno 9 ottobre 2017 riprendevano le operazioni periti in BARI presso l’immobile alla via Van Westerhout n°41 alla presenza del CTP ing. _____ per la Curatela Fallimento _____ e dell'avv. _____ intervenuto in sostituzione dell'avv. _____, per la società _____ (**allegato “G”**);

➤ Che l’ufficio si recava alla in BARI, presso l’immobile alla via Repubblica Napoletana – piano T - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°1, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 33m², rendita €.615,87, dove eseguiva la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica del cespite (**allegati “G” ed “H”**);



- Che in pari data le operazioni peritali proseguivano con il rilievo foto – planimetrico dell'appartamento costituito in catasto da ufficio sito in Bari a via Nitto De Rossi 5° piano – identificato con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°27, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128m², rendita €2.668,79 (**allegati “G” e “I”**);
- Che il CTU, attesa la mancata momentanea indisponibilità delle chiavi di accesso ai garage siti al piano interrato di via NITTO DE ROSSI, aggiornava la ripresa delle operazioni peritali per le ore 15.30 del 6 novembre 2017 (**allegati “G” ed “I”**);
- Che lo scrivente, in seguito ad eventi non previsti e non prevedibili, con comunicazione PEC del 3 novembre 2017 posticipava la data di ripresa delle operazioni peritali dalle ore 15.30 del 6 novembre 2017 alla stessa ora di lunedì 20 novembre 2017 con incontro in Bari presso i cespiti siti in Bari a via Nitto De Rossi costituiti da (**allegati “L”**):
- Garage identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°29, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12m², superficie catastale 15m², rendita €83,67
 - Garage identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°35, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14m², superficie catastale 16m², rendita €97,61
 - Posto auto coperto identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°10, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11m², superficie catastale 11m², rendita €76,69
- Che il 20 novembre 2017 avevano luogo le operazioni peritali alla presenza dell'avv. _____, intervenuto in sostituzione



dell'avv. _____, con la ricognizione e rilevazione foto –
planimetrica dei seguenti cespiti (**allegati “M” ed “N”**);

- Garage sito in BARI a via NITTO DE ROSSI S1 – identificato in cata-
tasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°29,
zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12m², superficie catastale
15m², rendita €.83,67

- Garage sito in BARI a via NITTO DE ROSSI S1 – identificato in cata-
tasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°35,
zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14m², superficie catastale
16m², rendita €.97,61

➤ Che il 21 novembre 2017 trasmetteva alle parti a mezzo PEC il verbale
delle operazioni peritali (**allegati “O”**);

➤ Che, prima di procedere con l’invio alle parti della Relazione di Consu-
lenza Tecnica d’Ufficio per le eventuali osservazioni di rito, vista la vo-
lontà delle parti di addivenire ad un accordo transattivo, con comunica-
zione PEC del 4 maggio 2018 convoca le operazioni peritali per le
ore 16.00 di giovedì 24 maggio 2018 con incontro presso il proprio studio
sito in MOLA DI BARI alla via E. De Nicola n°84 (**allegati “P”**);

➤ Che il giorno 24 del mese di maggio 2018 riprendevano le operazioni pe-
ritali in MOLA DI BARI presso lo studio del CTU, alla via

_____, alla presenza dell’avv. _____ per la CURA-
_____ e dell'avv. _____

(**allegato “Q”**);

➤ Che il CTU, in conformità alla convocazione del 4 maggio 2018, al fine
di verificare la possibilità di una definizione transattiva della controversia



prospettava alle parti una bozza di elaborato tecnico di stima del compendio immobiliare oggetto di perizia all'uopo invitando le stesse a voler verificare se la possibilità di una conciliare la controversia, all'uopo invitando le stesse alla ripresa delle operazioni peritali ed aggiornando la ripresa delle operazioni peritali per le ore 16:00 di giovedì 19 luglio 2018 **(allegato "Q")**;

➤ Che la ripresa delle operazioni peritali, già aggiornata per 18 settembre 2018, a seguito di circostanziata richiesta di rinvio dell'avvocato _____, veniva posticipata alle ore 16.00 di giovedì 27 settembre 2018 **(allegato "R")**;

➤ Che il giorno 27 del mese di settembre 2018 riprendevano le operazioni peritali in MOLA di Bari presso lo studio del CTU, alla via Enrico de Nicola n°84, alla presenza dell'avv. _____ per la curatela fallimento _____ e dell'avv. _____ in sostituzione dell'avvocato _____, per la società _____ **(allegato "S")**;

➤ Che lo scrivente su richiesta della Curatela, vista la possibilità che le parti potessero definire per via transattiva la controversia, aggiornava la ripresa delle operazioni peritali alle ore 16.00 del 25 ottobre 2018 **(allegato "S")**;

➤ Che lo scrivente, atteso che le parti hanno riferito di avere in corso trattative per la definizione transattiva, atteso altresì che per l'evasione dell'incarico è necessario ripetere l'ispezione degli immobili ai punti 5, 6 e 7 che precede, nelle more di quanto innanzi fissava la ripresa delle operazioni peritali per le ore 15.30 di lunedì 26 novembre 2018 con in-



contro sui luoghi dei predetti immobili in BARI a via Nitto De Rossi (**allegato "S"**);

➤ Che il CTU, a seguito di sopraggiunti imprevisti, aggiornava la ripresa delle operazioni peritali dal 25 ottobre alle ore 16.00 dell'8 novembre 2018 con incontro in MOLA DI BARI presso il proprio studio alla via E. De Nicola n°84 (**allegato "T"**);

➤ Che le operazioni peritali riprendevano il giorno 8 novembre in MOLA DI BARI presso lo studio del CTU alla presenza dell'avv. _____ per la curatela fallimento _____ e dell'avv. _____, in sostituzione dell'avvocato _____ per la società _____ (**allegato "U"**);

➤ Che il CTU, nel prendere atto dalle parti di attività trattative per la conciliazione della controversia, atteso altresì che per l'evasione dell'incarico era necessario ripetere l'ispezione degli immobili ai punti 5, 6 e 7 che precedono, nelle more di quanto innanzi fissa la ripresa delle operazioni peritali per le ore 15.30 di lunedì 26 novembre p.v. con incontro sui luoghi dei predetti immobili in BARI a via Nitto De Rossi (**allegato "U"**);

➤ Che in pari data dava comunicazione all'avvocato _____ che le operazioni peritali sarebbero riprese alle ore 15.30 di lunedì 26 novembre 2018 previo accesso agli immobili di cui innanzi (**allegato "V"**);

➤ Che le operazioni peritali riprendevano alle ore 15.30 del 26 novembre 2018 in BARI, alla via Nitto De Rossi, alla presenza dell'avv. _____ per la curatela fallimento _____ nonché del signor _____ che ha accompagnato il CTU all'accesso sui luoghi ove ha eseguito la verifica e rilievo fotografico dell'immobile co-



stituito dal posto auto coperto sito al primo piano della predetta via ed identificato in catasto fabbricati con il sub n°10 del foglio di mappa n°103 della particella 363 (**allegati “Z” e foto n°3 dell’allegato “N”**);

➤ Che nelle more di quanto innanzi venivano acquisite presso l’Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di perizia (**allegato “AA”**);

➤ Che in data 17 aprile 2019 lo scrivente, ad evasione dell’incarico ricevuto, depositava in Tribunale per via Telematica la Bozza della Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio che trasmetteva a mezzo PEC alle parti all’uopo invitando le stesse a voler far pervenire al CTU eventuali osservazioni entro il termine di 30 giorni dalla sua ricezione (**allegato “CC”**);

➤ che all’udienza del 18 aprile 2019 il signor Giudice assegnava alle parti termine fino al 10 maggio 2019 per far pervenire al CTU eventuali osservazioni ed a quest’ultimo termine fino al 30 maggio 2019 per depositare la Relazione definitiva;

➤ che l’avvocato _____, a mezzo PEC del 9 maggio 2019, faceva pervenire allo scrivente le osservazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio a firma del proprio CTP

(allegato “DD”);

In considerazione di quanto sopra, visti i quesiti posti dal Giudice all’atto di conferimento, lo scrivente evade l’incarico ricevuto con il seguente ordine di esposizione:

- 1. Identificazione del compendio immobiliare oggetto di perizia*
- 2. Descrizione, Stato di conservazione, stato di possesso dell’immobile, Superfici, Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica, identificazione*



*catastale e stima dei singoli cespiti all'attualità ed all'epoca degli atti
dispositivi impugnati*

3. CONCLUSIONI

----- **** * **** -----

1. Identificazione del compendio immobiliare oggetto di perizia

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto dai seguenti cespiti:

1. Locale commerciale a piano terra sito in BARI alla via VAN WESTERHOUT n°41 identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, Particella 1219, sub n°131, Zona 2, Categoria C/1, classe 3, consistenza 309 m², superficie catastale 328m², Rendita EURO 9.080,40
2. Posto auto coperto sito in BARI alla prima traversa di via NINO ROTA n°1 – piano 1, interno 25 - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, particella 1219, sub n°36, zona 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12m², superficie catastale 12m², rendita €.61,36
3. Locale ufficio sito in BARI a via REPUBBLICA NAPOLETANA – piano T - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°1, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 33m², rendita €.615,87
4. Appartamento per ufficio sito in BARI a via NITTO DE ROSSI n°25 5°piano –identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°27, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128m², rendita €.2.668,79
5. Garage sito in BARI a via NITTO DE ROSSI S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°29, zo-



na 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12m², superficie catastale 15m², rendita €.83,67

6. Garage sito in BARI a via NITTO DE ROSSI S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°35, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14m², sup.16m², rendita €.97,61

7. Posto auto coperto sito in BARI a via NITTO DE ROSSI 1°P – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°10, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11m², superficie catastale 11m², rendita €.76,69

----- ***** * ***** -----

2. Descrizione, Stato di conservazione, stato di possesso dell'immobile, Superfici, Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica, identificazione catastale e stima dei singoli cespiti all'attualità ed all'epoca degli atti dispositivi impugnati

2.1 Locale commerciale a piano terra sito in BARI alla via Van Westerhout.n.41 identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, particella 1219, sub n°131, zona 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 309m², superficie catastale 328m², rendita €.9.080,40

Descrizione

L'immobile oggetto di stima è costituito da un unico grande locale ad uso commerciale sito in Bari al piano terra del fabbricato alla via Van Westerhout.n.41. Lo stesso è intercluso e prende aria e luce unicamente dalle aperture disposte su via VAN WESTERHOUT e sulla traversa di via Nino ROTA dalle quali si accede attraverso saracinesche metalliche. L'immobile



è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognario (**vedi documentazione fotografica dell'allegato "E"**).

Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato si presenta allo stato finito in discreto stato di conservazione ed è completo degli impianti essenziali idrico, fognario mentre l'impianto elettrico, seppur esistente, non è stato possibile accertare la conformità alla norma.

L'immobile è stato realizzato con strutture verticali in cemento armato e strutture orizzontali costituite da solai latero-cementizi realizzati in opera.

Da un esame generale dei luoghi, verificata la condizione degli ambienti, è emerso che lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è discreto e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di particolari interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione

Stato di possesso dell'immobile

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile era locato per uso commerciale alla -

Superfici, Vetustà e legittimità e destinazione urbanistica

La superficie del compendio immobiliare è di 309mq

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n.266/2000 rilasciata dal comune di BARI il 27 ottobre 2000 e successive variati n°546/2001 del 18 dicembre 2002 e permesso di costruire in variante n°226/2003 del 6 ottobre 2003 oltre D.I.A. n°2458/2003 del 17 luglio 2003 3 n°2389/2004 del 4 agosto 2004 per esecuzione di opere minori



Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificato (**allegato “AA”**):

- **Dati identificativi:** Foglio 8, particella 1219, sub n°131
- **Dati classamento:** categoria C/1, classe 3, consistenza 309mq, superficie catastale totale 328mq, rendita euro 9080,40
- **Intestazione:**
(codice fiscale _____) – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **Indirizzo:** viale Nicolò VAN WESTERHOUT n°41

Stima del compendio immobiliare all’attualità ed all’epoca degli atti dispositivi impugnati

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il metodo comparativo previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet ”www.agenziaterritorio.it“, dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio ed aggiornati al secondo semestre 2018 (**allegato “BB”**).

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi dei **Locali commerciali** forniti dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona D3 dell’abitato di BARI ed in normale stato conservativo sono 1.400,00 €/mq (valore minimo) e 2.000,00€/mq (valore massimo), ne segue che valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile (**V_{alore medio unitario}**) restano definite come segue:

$$(V_{\text{alore OMI min.}} + V_{\text{alore OMI max.}}) / 2 = [(1.400,00 + 2.000,00) \text{€./mq}] / 2 = \text{€ } 1.700,00/\text{mq}$$



Pertanto il valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito:

$$(\text{Sup. locale commerciale}) \times V_{\text{valore medio unitario}} = 309,00\text{mq} \times \text{€ } 1.700,00/\text{mq} = \text{€ } 525.300,00$$

In ordine invece alla valutazione del cespite riferita all'epoca degli atti dispositivi impugnati, in forza dell'andamento dei valori di mercato dei cespiti con analoghe caratteristiche, il suo valore è pari a:

€ 709.155,00

La predetta stima è stata eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

----- **** * **** -----

2.2 Posto auto scoperto sito in BARI alla prima traversa di via Nino Rota n°1 – piano 1, interno 25 - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, particella 1219, sub n°36, zona 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12m², superficie catastale 12m², rendita €.61,36

Descrizione

L'immobile oggetto di stima è costituito da un posto auto scoperto sito in Bari al primo piano del fabbricato compreso fra via Van Westerhout via Nino Rota e traversa via Nino Rota con accesso dal civico n°1 di traversa di via Nino Rota. **(vedi documentazione fotografica dell'allegato "E").**

Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato, o meglio fabbricato cui appartiene, si presenta allo stato finito in discreto stato di conservazione. L'immobile è stato realizzato con strutture verticali in cemento ar-



mato e strutture orizzontali costituite da solai latero-cementizi realizzati in opera. Da un esame generale dei luoghi è emerso che lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è discreto e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di particolari interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione

Stato di possesso dell'immobile

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile era libero.

Superfici, Vetustà e legittimità e destinazione urbanistica

La superficie del compendio immobiliare è di 12mq. Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n.266/2000 rilasciata dal comune di BARI il 27 ottobre 2000 e successive variati n°546/2001 del 18 dicembre 2002 e permesso di costruire in variante n°226/2003 del 6 ottobre 2003 oltre D.I.A. n°2458/2003 del 17 luglio 2003 3 n°2389/2004 del 4 agosto 2004 per esecuzione di opere minori.

Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificato (**allegato "AA"):**

- **Dati identificativi:** Foglio 8, particella 1219, sub n°36
- **Dati classamento:** categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12mq, rendita euro 61,36
- **Intestazione:**

Proprietà per 1/1
- **Indirizzo:** prima traversa via Nino Rota n°1 – 1°piano – int. 25



Stima del compendio immobiliare all'attualità ed all'epoca degli atti dispositivi impugnati

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed aggiornati al secondo semestre 2018 (**allegato "BB"**).

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi dei **Posti auto scoperti** forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona D3 dell'abitato di Bari ed in normale stato conservativo sono 530,00€/mq(valore minimo)e 730,00€/mq (valore massimo), ne segue che valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile restano definite come segue:

$$(V_{\text{valore OMI min.}} + V_{\text{valore OMI max.}}) / 2 = [(840,00 + 1.150,00)€./mq] / 2 = \mathbf{€ 630,00/mq}$$

Pertanto il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima**, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito:

$$(\text{Sup. posto auto coperto}) \times V_{\text{valore medio unitario}} = 12,00mq \times \mathbf{€ 995,00/ mq} = \mathbf{€ 7.560,00}$$

In ordine invece alla valutazione del cespite riferita all'epoca degli atti dispositivi impugnati, in forza dell'andamento dei valori di mercato dei cespiti con analoghe caratteristiche, il suo valore è pari a:

€ 10.735,20

La predetta stima è stata eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019



----- **** * **** -----

2.3 Appartamento ad uso ufficio sito in BARI a via Repubblica Napoletana n°10 – piano T - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°1, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 33m², rendita €.615,87

2.4 Garage di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio sito in BARI a via Nitto De Rossi S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°29, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12m², superficie catastale 15m², rendita €.83,67

Descrizione

Immobile oggetto di stima, all'uopo costituito dall'appartamento ad uso ufficio sito in Bari al piano terra del fabbricato alla via via Repubblica Napoletana oltre pertinenziale garage, sito al piano interrato con accesso da via Nitto De Rossi, posizionato come ultima porta a sinistra di chi scende dalla rampa di accesso. In ordine all'appartamento per uso ufficio esso prende aria e luce unicamente dalle aperture disposte sulla predetta via dalle quali si accede attraverso saracinesche metalliche ed è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognario (**vedi documentazione fotografica dell'allegato "H" e foto n°2 dell'allegato "N"**).

Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato si presenta allo stato finito in buono stato di conservazione. L'appartamento per uso ufficio è completo degli impianti essenziali idrico, fognario ed elettrico. L'edificio cui appartengono i predetti cespiti è stato realizzato con strutture verticali in



cemento armato e strutture orizzontali costituite da solai latero-cementizi realizzati in opera. Da un esame generale dei luoghi, verificata la condizione degli ambienti, è emerso che lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili è discreto e, per quanto è stato possibile accertare, non necessitano di particolari interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione

Stato di possesso dell'immobile

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, gli immobili erano liberi.

Superfici, Vetustà e legittimità e destinazione urbanistica

La superficie lorda dell'appartamento per uso ufficio è di 25mq; quello del garage è di 12mq

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n.41/1997 rilasciata dal comune di BARI il 27 settembre 1999 e successive variate n°32/2002 del 4 marzo 2002

Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificato (**allegato "AA"):**

Appartamento per uso ufficio

- **Dati identificativi:** Foglio 103, particella 363, sub n°1
- **Dati classamento:** categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5vani, superficie catastale totale 33mq, rendita euro 615,87
- **Intestazione:**
Proprietà per 1/1
- **Indirizzo:** via Repubblica Napoletana – piano terra

Garage di pertinenza dell'appartamento per uso ufficio



➤ **Dati identificativi:** Foglio 103, particella 363, sub n°29

➤ **Dati classamento:** categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, superficie catastale totale 15mq, rendita euro 83,67

➤ **Intestazione:**

Proprietà per 1/1

➤ **Indirizzo:** via Repubblica Napoletana – piano terra

[Stima del compendio immobiliare all'attualità ed all'epoca degli atti dispositivi impugnati](#)

[Appartamento uso ufficio sito in Bari a via Repubblica Napoletana,10](#)

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso portale internet "www.agenziaterritorio.it, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed aggiornati al 2° semestre 2018 (**allegato "BB"**).

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi dei **Locali ufficio** forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona B7 dell'abitato di BARI ed in normale stato conservativo sono 1.400,00 €/mq (valore minimo) e 2.000,00€/mq (valore massimo), ne segue che valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile (**V_{valore medio unitario}**) restano definite come segue:

$$(V_{\text{valore OMI min.}} + V_{\text{valore OMI max.}}) / 2 = [(1.400,00 + 2.000,00) \text{€./mq}] / 2 = \text{€ } 1.700,00/\text{mq}$$

Pertanto il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima**, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito:



$$(\text{Sup. ufficio}) \times V_{\text{valore medio unitario}} = 25,00\text{mq} \times \text{€ } 1.700,00/\text{mq} = \text{€ } 42.500,00$$

In ordine invece alla valutazione del cespite riferita all'epoca degli atti dispositivi impugnati, in forza dell'andamento dei valori di mercato dei cespiti con analoghe caratteristiche, il suo valore è pari a:

€ 55.250,00

La predetta stima è stata eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

Garage di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** ed aggiornati al secondo semestre 2018 (**allegato "BB"**).

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi dei **Locali garage** forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I. per immobili ubicati nella microzona B7 dell'abitato di BARI ed in normale stato conservativo sono 1.050,00 €/mq (valore minimo) e 1.350,00€/mq (valore massimo), ne segue che valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile ($V_{\text{valore medio unitario}}$) restano definite come segue:

$$(V_{\text{valore OMI min.}} + V_{\text{valore OMI max.}}) / 2 = [(1.050,00 + 1.350,00)\text{€/mq}] / 2 = \text{€ } 1.200,00/\text{mq}$$

Pertanto il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima**, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito: $(\text{Sup. ufficio}) \times V_{\text{valore medio unitario}} = 12,00\text{mq} \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} =$

€ 14.400,00



In ordine invece alla valutazione del cespite riferita all'epoca degli atti dispositivi impugnati, in forza dell'andamento dei valori di mercato dei cespiti con analoghe caratteristiche, il suo valore è pari a:

€ 18.720,00

La predetta stima è stata eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

----- **** * **** -----

2.5 Garage sito in BARI a via Nitto de Rossi S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°35, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14m², sup.16m², rendita €.97,61

Descrizione

Immobile oggetto di stima è un garage sito al piano interrato con accesso da via Nitto De Rossi ed è posizionato alla destra come primo porta di chi scende dalla rampa di accesso. **(vedi documentazione fotografica foto n°1 dell'allegato "N")**.

Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato si presenta allo stato finito in buono stato di conservazione. L'edificio cui appartiene il predetto cespite è stato realizzato con strutture verticali in cemento armato e strutture orizzontali costituite da solai latero-cementizi realizzati in opera.

Da un esame generale dei luoghi, verificata la condizione degli ambienti, è emerso che lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è discreto e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di particolari interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione



Stato di possesso dell'immobile

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile era occupato dall'attuale proprietario .

Superfici, Vetustà e legittimità e destinazione urbanistica

La superficie lorda del garage è di circa 14mq

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n.41/1997 rilasciata dal comune di BARI il 27 settembre 1999 e successive variate n°32/2002 del 4 marzo 2002

Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificato (**allegato "AA"):**

- **Dati identificativi:** Foglio 103, particella 363, sub n°35
- **Dati classamento:** categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie catastale totale 16mq, rendita euro 97,61
- **Intestazione:** - Proprietà per 1/1
- **Indirizzo:** via NITTO DE ROSSI – piano S1

Stima del compendio immobiliare all'attualità ed all'epoca degli atti dispositivi impugnati

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** ed aggiornati al secondo semestre 2018 (**allegato "BB")**.



Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi dei **Locali garage** forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I. per immobili ubicati nella microzona B7 dell'abitato di BARI ed in normale stato conservativo sono 1.050,00 €/mq (valore minimo) e 1.350,00€/mq (valore massimo), ne segue che valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile ($V_{\text{valore medio unitario}}$) restano definite come segue:

$$(V_{\text{valore OMI min.}} + V_{\text{valore OMI max.}}) / 2 = [(1.050,00 + 1.350,00) \text{€./mq}] / 2 = \text{€ } 1.200,00/\text{mq}$$

Pertanto il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima**, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito: $(\text{Sup. ufficio}) \times V_{\text{valore medio unitario}} = 14,00\text{mq} \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} =$ **€ 16.800,00**

In ordine invece alla valutazione del cespite riferita all'epoca degli atti dispositivi impugnati, in forza dell'andamento dei valori di mercato dei cespiti con analoghe caratteristiche, il suo valore è pari a: **€ 21.840,00**

La predetta stima è stata eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

----- ***** -----

2.6 Posto auto coperto sito in BARI a via NITTO DE ROSSI 1°P – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°10, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11m², superficie catastale 11m², rendita €76,69

Descrizione

Immobile oggetto di stima è un Posto auto coperto sito al primo piano con accesso da via Nitto De Rossi ed è posizionato fra l'area di manovra e



la rampa di accesso. **(vedi documentazione fotografica foto n°3 dell'allegato "N").**

Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato si presenta allo stato finito in buono stato di conservazione. L'edificio cui appartiene il predetto cespite è stato realizzato con strutture verticali in cemento armato e strutture orizzontali costituite da solai latero-cementizi realizzati in opera.

Da un esame generale dei luoghi, verificata la condizione degli ambienti, è emerso che lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è discreto e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di particolari interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione

Stato di possesso dell'immobile

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile era occupato dall'attuale proprietario .

Superfici, Vetustà e legittimità e destinazione urbanistica

La superficie lorda del posto auto è di circa 11mq

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n.41/1997 rilasciata dal comune di BARI il 27 settembre 1999 e successive variate n°32/2002 del 4 marzo 2002

Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificato (**allegato "AA"):**

- **Dati identificativi:** Foglio 103, particella 363, sub n°10
- **Dati classamento:** categoria C/6, classe 3, consistenza 11mq, superficie catastale totale 11mq, rendita euro 76,69



➤ **Intestazione:** _____ – Pro-
prietà per 1/1

➤ **Indirizzo:** via NITTO DE ROSSI – 1° piano

N.B. Dall'esame comparato fra la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico emerge che la pianta del posto auto coperto depositata al catasto edilizio urbano ed identificato con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°10 di fatto corrisponde al sub n°40 – si rende pertanto necessario eseguire presso l'agenzia delle entrate – servizi catastali la correzione e/o la denuncia di rettifica (**allegato AA**)

Stima del compendio immobiliare all'attualità ed all'epoca degli atti dispositivi impugnati

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** ed aggiornati al secondo semestre 2018 (**allegato "BB"**).

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi dei **Posti auto coperti** forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona B7 dell'abitato di BARI ed in normale stato conservativo sono 1.050,00 €/mq (valore minimo) e 1.350,00€/mq (valore massimo), ne segue che valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile (**V_{alore medio unitario}**) restano definite come segue:

$$(V_{\text{alore OMI min.}} + V_{\text{alore OMI max.}}) / 2 = [(950,00 + 1.300,00) \text{€./mq}] / 2 = \text{€ } 1.125,00/\text{mq}$$



Pertanto il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima**, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito:

$$(\text{Sup. ufficio}) \times V_{\text{valore medio unitario}} = 11,00\text{mq} \times \text{€ } 1.125,00/\text{mq} = \text{€ } 12.375,00$$

In ordine invece alla valutazione del cespite riferita all'epoca degli atti dispositivi impugnati, in forza dell'andamento dei valori di mercato dei cespiti con analoghe caratteristiche, il suo valore è pari a:

€ 16.087,50

La predetta stima è stata eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

----- **** * **** -----

2.7 Appartamento per ufficio sito in BARI a via NITTO DE ROSSI n°25 5° piano –identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°27, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128m², rendita €2.668,79

Descrizione

Immobile oggetto di stima, all'uopo costituito dall'appartamento ad uso ufficio sito in Bari al 5° piano del fabbricato alla via NITTO DE ROSSI n°25 composto da ingresso, sei vani, due bagni oltre balconi con affaccio rispettivamente verso via Nitto De Rossi e via Repubblica Napoletana. L'appartamento, utilizzato essenzialmente per uso residenza dal signor _____ e dalla sua famiglia, è arredato in forza di tre camere da letto, ampio vano soggiorno, tinello con angolo cottura e due bagni (**vedi documentazione fotografica dell'allegato "I"**).

Stato di conservazione



Il compendio immobiliare come sopra identificato si presenta allo stato finito in buono stato di conservazione. L'appartamento per uso ufficio è completo degli impianti essenziali idrico-sanitario, termico, fognario ed elettrico.

L'edificio cui appartiene il predetto cespite è stato realizzato con strutture verticali in cemento armato e strutture orizzontali costituite da solai latero-cementizi realizzati in opera.

Da un esame generale dei luoghi, verificata la condizione degli ambienti, è emerso che lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è buono e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di particolari interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione

Stato di possesso dell'immobile

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile era abitato dal signor _____ e dalla sua famiglia.

Superfici, Vetustà e legittimità e destinazione urbanistica

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 120mq

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n.41/1997 rilasciata dal comune di BARI il 27 settembre 1999 e successive variate n°32/2002 del 4 marzo 2002

Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificato (**allegato "AA"):**

Appartamento per uso ufficio

➤ **Dati identificativi:** Foglio 103, particella 363, sub n°27



➤ **Dati classamento:** categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5vani, superficie catastale totale 128mq, rendita euro 2668,79

➤ **Intestazione:** _____, _____ – Proprietà per 1/1

➤ **Indirizzo:** via Nitto De Rossi piano 5

Stima del compendio immobiliare all'attualità ed all'epoca degli atti depositivi impugnati

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** ed aggiornati al secondo semestre 2018 (**allegato "I"**).

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi dei **Locali ufficio** forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I. per immobili ubicati nella microzona B7 dell'abitato di BARI ed in normale stato conservativo sono 1.400,00 €/mq (valore minimo) e 2.000,00€/mq (valore massimo), ne segue che valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile (**V_{valore medio unitario}**) restano definite come segue:

$$(V_{\text{valore OMI min.}} + V_{\text{valore OMI max.}}) / 2 = [(1.400,00 + 2.000,00) \text{€./mq}] / 2 = \text{€ } 1.700,00/\text{mq}$$

Pertanto il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima**, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito:

$$(\text{Sup. ufficio}) \times V_{\text{valore medio unitario}} = 128,00\text{mq} \times \text{€ } 1.700,00/\text{mq} = \text{€ } 217.600,00$$



In ordine invece alla valutazione del cespite riferita all'epoca degli atti dispositivi impugnati, in forza dell'andamento dei valori di mercato dei cespiti con analoghe caratteristiche, il suo valore è pari a:

€ 293.760,00

La predetta stima è stata eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

----- **** * **** -----

3. CONCLUSIONI

Il valore di stima dei cespiti all'attualità ed all'epoca degli atti dispositivi impugnati è il seguente:

- 1. Locale commerciale a piano terra sito in BARI alla via Van Westerpout.n.41 identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, particella 1219, sub n°131, zona 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 309m², superficie catastale 328m², rendita €.9.080,40**

Stima dell'immobile all'attualità

(Sup. locale commerciale) X Valore medio unitario = 309,00mq X € 1.700,00/ mq = **€ 525.300,00**

Stima dell'immobile all'epoca degli atti dispositivi impugnati eseguita

attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

€ 709.155,00

----- **** * **** -----

- 2. Posto auto scoperto sito in BARI alla prima traversa di via Nino Rota n°1 – piano 1, interno 25 - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°8, particella 1219, sub n°36, zona 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12m², superficie catastale 12m², rendita €.61,36**



Stima dell'immobile all'attualità

(Sup. posto auto coperto) X $V_{\text{valore medio unitario}} = 12,00\text{mq} \times \text{€ } 995,00/\text{mq} = \text{€ } 7.560,00$

Stima dell'immobile all'attualità ed all'epoca degli atti dispositivi impugnati

eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019 **€ 10.735,20**

----- **** * **** -----

3. Appartamento ad uso ufficio sito in BARI a via REPUBBLICA NAPOLETANA n°10 – piano T - identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°1, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 33m², rendita €.615,87

4. Garage di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio sito in BARI a via Nitto De Rossi S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°29, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12m², superficie catastale 15m², rendita €83,67

Stima degli immobili all'attualità

Appartamento uso ufficio sito in Bari a via Repubblica Napoletana,10

(Sup. ufficio) X $V_{\text{valore medio unitario}} = 25,00\text{mq} \times \text{€ } 1.700,00/\text{mq} = \text{€ } 42.500,00$

Garage di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio

(Sup. ufficio) X $V_{\text{valore medio unitario}} = 12,00\text{mq} \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} = \text{€ } 14.400,00$

Stima degli immobili all'epoca degli atti dispositivi impugnati

Appartamento uso ufficio sito in Bari a via Repubblica Napoletana,10

eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019 **€ 55.250,00**

Garage di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio



eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

€ 18.720,00

----- **** * **** -----

5. Garage sito in BARI a via NITTO DE ROSSI S1 – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°35, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14m², sup.16m², rendita €.97,61

Stima dell'immobile all'attualità

Sup. ufficio) X V_{alore medio unitario} = 14,00mq X € 1.200,00/ mq = € 16.800,00

Stima dell'immobile all'epoca degli atti dispositivi impugnati

eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

€ 21.840,00

----- **** * **** -----

6. Posto auto coperto sito in BARI a via NITTO DE ROSSI 1°P – identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°103, particella 363, sub n°10, zona 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11m², superficie catastale 11m², rendita €.76,69

Stima dell'immobile all'attualità

(Sup. ufficio) X V_{alore medio unitario} = 11,00mq X € 1.125,00/ mq = € 12.375,00

Stima dell'immobile all'epoca degli atti dispositivi impugnati

eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

€ 16.087,50

----- **** * **** -----

7. Appartamento per ufficio sito in BARI a via NITTO DE ROSSI n°25 5°piano –identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa



n°103, particella 363, sub n°27, zona 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128m², rendita €.2.668,79

Stima dell'immobile all'attualità

(Sup. ufficio) X V_{alore medio unitario} = 128,00mq X € 1.700,00/ mq = **€ 217.600,00**

Stima dell'immobile all'epoca degli atti dispositivi impugnati

eseguita attraverso la variazione percentuale dei valori riferiti al mercato di immobili con identiche caratteristiche tra il 2009 e il 2019

€ 293.760,00

MOLA di Bari, li 16 aprile 2019

