

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

G.E.: *DR. TRAVERSA*

CREDITORE

DEBITORE:

PROC.TO: *n° 332/2006 R.G.E.*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
BARI *Fi. 08*
IL CANCELLIERE C1
Dr.ssa FIORENZA MIGLIARDI

1.0 CONFERIMENTO D'INCARICO

Il G.E. Dr. TRAVERSA il giorno 04.02.2008, nominava il dott. ing. Samuele Schiavone, con studio in Bari alla via S.Visconti n° 40, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n° 3830, Consulente tecnico d'ufficio per la procedura n° 332/2006 R.G.E. promossa dalla società _____ in danno del sig.

con l'incarico di redigere la presente con le seguenti

finalità:

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- Descrizione sommaria del bene, considerando lo stato dei luoghi;
- Indicazione dello stato di possesso del bene in esame, se occupato da terzi e in base a quale titolo e l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- Individuazione di formalità (vincoli o oneri), anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;
- Individuazione di formalità (vincoli e oneri), anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente;
- Verifica della regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- Accertamento della esatta provenienza dei beni con relativa ricostruzione delle vicende traslative risalenti al ventennio antecedente il pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;
- Determinazione del valore dei beni pignorati con riferimento ai prezzi di mercato di immobili con medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

- Elencazione di formalità (iscrizioni o trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redigeva la relazione articolandola per ogni lotto come segue:

- RICOSTRUZIONE CATASTALE;
- PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO;
- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;
- STIMA;
- FORMALITA' SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO;
- CANCELLAZIONI DOPO VENDITA;
- BANDO;

Con la lettera raccomandata del **15.04.2008**, con cui comunicavo l'inizio delle operazioni peritali, l'esecutato è risultato trasferito all'indirizzo conosciuto dall'Ufficio.

Il giorno **05.05.2008**, come da comunicazione effettuata all'esecutato a mezzo di raccomandata del 28.04.2008, eseguivo sopralluogo presso l'immobile, oggetto di causa, risultato infruttuoso per l'assenza dello stesso.

Il giorno **30.05.2008** esperivo il sopralluogo, come da comunicazione effettuata all'esecutato a mezzo di raccomandata del 15.05.2008, presso gli immobili oggetto di causa, risultato infruttuoso nuovamente per l'assenza dello stesso.

Pertanto, come da mandato, si è predisposto l'accesso a tutti gli immobili con l'ausilio dei Carabinieri della stazione di Bari effettuato il giorno 03.06.2008 termine dal quale decorre la data di deposito della consulenza.

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COME ACQUISITI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

(Allegato n° 1)

Si riportano i dati identificativi degli immobili così come riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 03.07.2006 reg. gen. 36084 reg. part. 24338 (Allegato 1/a):

1. **Quota pari ad 1/6 di Appartamento sito in Bari, via S. Costantino n° 11**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25 part. 388 sub. 9;
2. **Quota pari ad 1/6 di Appartamento sito in Bari, via D. Cirillo n° 32**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 32 part. 754 sub. 7;
3. **Quota pari ad 1/6 di Appartamento sito in Bari, via San Sebastiano n° 19**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91 part. 553 sub. 4;
4. **Quota pari ad 1/6 di Appartamento sito in Bari, via San Sebastiano n° 18**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91 part. 553 sub. 1;
5. **Quota pari ad 1/6 di Appartamento sito in Bari, via San Sebastiano n° 19 bis**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91 part. 553 sub. 2;
6. **Quota pari ad 1/6 di Appartamento sito in Bari, via San Sebastiano n° 19**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91 part. 553 sub. 3;
7. **Quota pari ad 1/3 di Appartamento sito in Bari, via Abate Gimma n° 300**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25 part. 543 sub. 3;
8. **Quota pari ad 1/3 di Appartamento sito in Bari, via Giacomo Mateotti n° 509**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25 part. 733 sub. 1;

9. **Quota pari ad 1/3 di Appartamento sito in Bari, via Giacomo Mateotti n° 513**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25 part. 733 sub. 2;

→ **N.B.**

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti si è rilevato gli immobili sopra riportati ai n° 2 – 8 – 9, così come desunti dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 03.07.2006 reg. gen. 36084 reg. part. 24338, sono stati erroneamente riportati poiché non risultano di proprietà del sig. _____ (esecutato), e precisamente:

- ♣ **Quota pari ad 1/6 di Appartamento sito in Bari, via D. Cirillo n° 32**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 32 (*) part. 754 sub. 7. Detto immobile risulta intestato alla sig.ra _____

per intervenuto Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Bari del 26.05.2006 trascrizione il 01.06.2006 al reg. gen. n° 29412 reg. part. n° 19619. (Allegato n°1/ b – 1/c).

(*) nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento esattoriale, trascritto il 02.11.1995 r. g. 34526 r.p. 26063, è stato riportato erroneamente Fg. 31 in luogo di Fg. 32.

- ♣ **Quota pari ad 1/3 di Appartamento sito in Bari, via Giacomo Mateotti n° 509**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25 part. 733 sub. 1;

- ♣ **Quota pari ad 1/3 di Appartamento sito in Bari, via Giacomo Mateotti n° 513**, riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25 part. 733 sub. 2;

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti è emerso che i due sopra citati immobili rientravano in un precedente pignoramento esattoriale, Trascritto il 02.11.1995 al reg. part. n° 26063 reg. gen. 34526.

Infatti risultano intestati al sig. _____

per intervenuto atto

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Bari, del 23.05.2007 n° rep. 2256/2007 trascritto a bari 30.05.2007 al reg. gen. n° 31964 reg. part. n° 20642, (Allegato n°1/ b e 1/d).

Dagli accertamenti effettuati presso il N.C.E.U. è emerso che i due sopra citati immobili, così come identificati catastali, hanno attualmente assunto un nuovo identificativo, poiché nel riquadro “sezione urbana” della visura era riportata la dicitura “PRV = provvisoria”.

Attualmente essi risultano:

- **Fg. 25 part. 689 sub. 20**, in luogo di Fg. 25 part. 733 sub. 2, riportati in ditta al sig.
- **Fg. 25 part. 689 sub. 1**, in luogo di Fg. 25 part. 733 sub. 1, riportati in ditta al sig.

mentre:

- **Fg. 25 part. 733 sub. 1 - 2** risultano riportati in ditta al sig. _____ per intervenuto atto di divisione del 27/02/1981 a rogito del notaio Toni Mario. Detta particella 733 deriva dalla originaria particella provvisoria 722.

Pertanto i sopracitati immobili essendo riportati erroneamente nell'atto di pignoramento, così come ampiamente documentato, vengono esclusi dalla presente relazione di stima.

3.0 PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO DEGLI IMMOBILI

(Allegato n° 2)

Dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti e dallo scrivente integrata, per il periodo di riferimento (03.07.2006– 03.07.1986), relativamente agli immobili sopra citati si è rilevato quanto segue:

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

- Al sig. _____ le relative quote di nuda proprietà degli immobili pervenivano in virtù della successione in morte del padre sig. _____, registrato a Bari il 31.10.1995 giusta denuncia n° 46, Vol. 1342.
- Al sig. _____ le relative quote di nuda proprietà degli immobili pervenivano in virtù accettazione espressa di eredità, con beneficio di inventario, in morte del padre sig. _____ deceduto il _____ trascritto a Bari il 25.02.1994 reg. particolare n° 5164 registro generale n° 6664.
- Al sig. _____, le relative quote di nuda proprietà degli immobili pervenivano in virtù della successione in morte del padre sig. _____, trascritto a Bari il 08.11.1993 reg. gen. 34608 reg. part. 26430 giusta denuncia n° 28, Vol. 1195.
- Dalle ricerche effettuate presso il N.C.E.U. e l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il periodo di ispezione dal 01.01.1986 al 31.12.1992, gli immobili erano di proprietà dei sig.

Dall'accertamento effettuato presso la conservatoria, così come sopra riportato e documentato, è emerso che le nell'atto di pignoramento sono state riportate erroneamente le quote paria a 1/3 e 1/6 di proprietà in luogo di 1/3 e 1/6 di nuda proprietà. Pertanto di seguito si procede alla stima degli immobili riferita alla quota della nuda proprietà.

4.0 QUOTA DI 1/6 DI NUDA PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA SAVERIO COSTANTINO n°11

Fg. 25 Part. 388 Sub. 9

(Allegato n° 3)

4.1 RICOSTRUZIONE CATASTALE

Immobile riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25, Particella 388, Subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita € 781,14, via Costantino Saverio n° 11, piano 3°, riportato in ditta:

- usufrutto;
- proprietaria per 3/6;
- proprietaria per 1/6;
- proprietario per 1/6;
- proprietario per 1/6;

Dal sopralluogo esperito si è constatato che l'appartamento è conforme alla planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. in data 25.01.1954.

4.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In esito agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti ed a seguito del sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di relazione, si riferisce circa le risultanze dell'unità immobiliare.

L'appartamento è parte di un fabbricato condominiale, ubicato in Bari alla via S. Costantino con ingresso dal civ. 11, costituito da sei piani fuori terra serviti da un vano scala.

Esso è ubicato al terzo piano con accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale. L'appartamento è costituito da quattro vani ed accessori distribuiti lungo un ingresso - disimpegno di forma ad "L" che distribuisce in senso orario:

- il vano cucina e il vano pranzo, ambedue prospicienti il cortile interno, il vano pranzo per mezzo del balcone pertinenziale;

- il vano studio, che prende aria e luce dal vano pranzo per mezzo della finestra alta posta sulla tramezzatura;
- il vano letto e il vano letto matrimoniale prospicienti ambedue via S. Costantino, il primo per mezzo del balcone pertinenziale;
- il bagno, che prende aria e luce dal pozzo luce attiguo al vano scala.

I vani dell'appartamento sono muniti di pavimentazione 20 x 20 in brecciato di diversa colorazione e muniti di greche per l'intera superficie eccezion fatta per il bagno.

La cucina presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm per un'altezza di 1,40 m circa di colore chiaro.

Il bagno presenta pavimentazione in gres ceramico 20 x 25 cm posta in opera a correre di colorazione chiara e il rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica 20x25 cm per un'altezza di 2,50 m circa di colore chiaro ed è completo di sanitari (lavabo, bidet, water e vasca da bagno) in vetrochina completi di rubinetteria in ottone cromato.

Gli infissi esterni sono in legno verniciati di colore bianco protetti da tapparelle in PVC movimentate ad argano e cinghia, mentre gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato noce.

Le pareti dell'intero appartamento si presentano con intonaco a civile tinteggiate con pittura acrilica con finitura spugnata.

Gli impianti sono tutti perfettamente funzionanti. L'appartamento è sprovvisto di impianto termico, la produzione di acqua sanitaria è effettuata per mezzo di boiler.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

L'alloggio è locato al sig. (omonimo dell'esecutato senza grado di parentela) senza regolare contratto.

COERENZE

L'appartamento confina a nord con il vano scala, con ditta (o suoi danti causa) e pozzo luce, ad ovest è prospiciente il cortile interno, a sud con ditta (o suoi danti causa) e ad est è prospiciente via S. Costantino.

REGOLARITA' URBANISTICA E CONSISTENZA

La costruzione dell'edificio che comprende l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato in data antecedente al 25.01.1954 così come risulta dalla planimetria catastale in cui l'immobile è conforme all'esistente.

4.4 STIMA

La consistenza immobiliare dell'immobile prima descritto è pari alla superficie commerciale di mq 91,40 circa come si rileva dallo schema sotto riportato, determinata utilizzando dei coefficienti riduttivi per quelle superfici complementari alla destinazione principale.

Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie Equivalente
P 3°	Abitazione	89,00	1,00	89,00
P 3°	Balconi	8,00	0,30	2,40
TOTALE				91,40

Esperate quindi le opportune indagini mirate alla conoscenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei prezzi correnti di manufatti simili nella zona, si sono rilevati valori variabili nell'intervallo da €/mq 1.900,00 a 2.100,00 secondo lo stato di conservazione, posizione e appetibilità.

Tenuto conto quindi delle situazioni al contorno **si stima l'intero immobile come descritto in € 182.800,00 (centoottantadueottocentomila/00 euro)** pari a circa €/mq 2.000,00 in considerazione anche dell'assenza dell'ascensore.

4.4.1 STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

Per la determinazione della stima della nuda proprietà si applica il Decreto 07/01/2008 "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni".

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della sig.ra

La beneficiaria ad oggi, periodo in cui si effettua la stima, ha circa 94 anni a cui corrisponde un coefficiente pari a 6,00 %;

Pertanto per il calcolo dell'usufrutto è stato considerato il coefficiente pari a 6,00 % (detto coefficiente è già integrato del saggio legale di interesse pari al 3,0 %).

Il valore dell'usufrutto è dato dalla formula:

$$VU = VP \times C$$

dove

VP = valore della piena proprietà

(così come calcolato nel paragrafo 4.4 è pari € 182.800,00)

C = coefficiente corrispondente all'età del beneficiario

(è pari a 6,00)

si ha che il VALORE DELL'USUFRUTTO è di :

$$€ 182.800,00 \times 6 \% = € 10.968,00$$

Pertanto il valore della NUDA PROPRIETÀ è di:

$$€ 182.800,00 - € 10.968,00 = € 171.832,00$$

Pertanto la quota di 1/6 di nuda proprietà è di € 28.639,00 (ventottomilaseicentotrentanove/00).

4.5 FORMALITA' SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate il 19.06.2008 presso l'Agenzia del Territorio di Bari, relativamente all'immobile oggetto della presente, risultano le seguenti formalità successive alla data del pignoramento:

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 05.04.2007 reg. part. 3026 reg. gen. 21347, tribunale di Bari rep. 2015 del 26.05.2006, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione del 30.05.2007 reg. part. 20642 reg. gen. 31964, di decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007. (Allegato n°1/d).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9091 reg. gen. 60082, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9092 reg. gen. 60083, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. part. 24338 reg. gen. 36084 del 03.07.2006, (Allegato n°1/a).

4.6 CANCELLAZIONI DOPO VENDITA

- **Trascrizione** del 03.07.2006 reg. part. 24338 reg. gen. 36084 di verbale di pignoramento immobiliare del 07.06.2006 rep. 2821
a favore di
contro il sig
(Allegato n° 1/a)

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO UNO

1/6 di nuda proprietà di appartamento in Bari alla S. Costantino n° 11, riportata al N.C.E.U. di Bari al Fg. 25, particella 388, subalterno 9, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 781,14.

L'appartamento è parte di un fabbricato condominiale, ubicato in Bari alla via S. Costantino con ingresso dal civ. 11, costituito da sei piani fuori terra serviti da un vano scala.

Appartamento, ubicato al terzo piano con accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale, è costituito da quattro vani ed accessori con doppio affaccio sul cortile interno e sulla via comunale.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 28.639,00

5 QUOTA DI 1/6 DI NUDA PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA SAN SEBASTIANO n°18

Fg. 91 Part. 553 Sub. 1

(Allegato n° 4)

5.1 RICOSTRUZIONE CATASTALE

Immobile riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, Particella 553, Subalterno 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, Rendita € 46,48, Strada San Sebastiano n° 18, Piano Terra, riportato in ditta:

-
-
-
-
-

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

Dal sopralluogo esperito si è constatato che l'appartamento è conforme alla planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. in data 10.02.1940.

5.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In esito agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti ed a seguito del sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di relazione, si riferisce circa le risultanze dell'unità immobiliare.

L'immobile è parte di un vecchio fabbricato, costituito da terra a cielo da subalterni che rientrano in detta esecuzione immobiliare, ubicato nel centro storico di Bari alla Strada San Sebastiano, costituito da due piani fuori terra su piano terra serviti da un vano scala con accesso dal civ. 19.

Esso è ubicato al piano terra, con unico accesso diretto dalla strada dalla porta contraddistinta dal civ. 18, ed è costituito da un unico vano, avente per metà circa altezza interna di h. 3,00 m mentre la restante parte risulta di altezza variabile poiché posto sotto il primo rampante del civ. 19, ed è sprovvisto di servizi.

Il vano è munito di pavimentazione unica costituita da chianche reattangolari.

L'infisso esterno è in legno verniciato di colore grigio.

Le pareti dell'intero vano si presentano con intonaco a civile tinteggiata.

Gli impianti sono inesistenti.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono pessime.

Pur se l'immobile risulta accatastato come A/5 "abitazione di tipo ultrapolare" è attualmente utilizzato come deposito locato al sig. _____ senza regolare contratto.

COERENZE

L'immobile confina a nord con la Strada San Sebastiano, ad est con la particella 554, a sud con la particella 556, ad ovest con il vano scala civ. 19, di distribuzione ai piani sovrastanti.

REGOLARITA' URBANISTICA E CONSISTENZA

La costruzione dell'edificio che comprende l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato in data antecedente al 10.02.1940 così come risulta dalla planimetria catastale in cui l'immobile è conforme all'esistente.

5.3 STIMA

La consistenza immobiliare dell'immobile prima descritto è pari alla superficie commerciale di **mq 18,40** circa come si rileva dallo schema sotto riportato, determinata utilizzando dei coefficienti riduttivi per quelle superfici complementari alla destinazione principale.

Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie Equivalente
P T	Abitazione / Deposito	18,40	1,00	18,40
TOTALE				18,40

Esperate quindi le opportune indagini mirate alla conoscenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei prezzi correnti di manufatti simili nella zona, si sono rilevati valori variabili nell'intervallo da €/mq 600,00 a 800,00 secondo lo stato di conservazione, posizione e appetibilità.

Tenuto conto quindi delle situazioni al contorno si stima l'intero immobile come descritto in € 12.880,00 (sedicimilaottocentottanta/00 euro) pari a circa €/mq 700,00.

5.3.1 STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

Per la determinazione della stima della nuda proprietà si applica il Decreto 07/01/2008 "Adeguamento delle modalita' di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e

delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni”.

L’immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della sig.ra

La beneficiaria ad oggi, periodo in cui si effettua la stima, ha circa 94 anni a cui corrisponde un coefficiente pari a 6,00 %;

Pertanto il calcolo dell’usufrutto è stato considerato il coefficiente pari a 6,00 % (detto coefficiente è già integrato del saggio legale di interesse pari al 3,0 %).

Il valore dell’usufrutto è dato dalla formula:

$$VU = VP \times C$$

dove

VP = valore della piena proprietà

(così come calcolato nel paragrafo 5.3 è pari € 12.880,00)

C = coefficiente corrispondente all’età del beneficiario

(è pari a 6,00)

si ha che il VALORE DELL’USUFRUTTO è di :

$$€ 12.880,00 \times 6 \% = € 772,80$$

Pertanto il valore della NUDA PROPRIETÀ è di:

$$€ 12.880,00 - € 772,80 = € 12.107,20$$

Pertanto la quota di 1/6 di nuda proprietà è di € 2.017,90 (duemiladiciasette/90).

5.4 FORMALITA’ SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate il 19.06.2008 presso l’Agenzia del Territorio di Bari, relativamente all’immobile oggetto della presente, **risultano le seguenti formalità successive alla data del pignoramento:**

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 05.04.2007 reg. part. 3026 reg. gen. 21347, tribunale di Bari rep. 2015 del 26.05.2006, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione del 30.05.2007 reg. part. 20642 reg. gen. 31964, di decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007. (Allegato n°1/d).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9091 reg. gen. 60082, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9092 reg. gen. 60083, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. part. 24338 reg. gen. 36084 del 03.07.2006, (Allegato n°1/a).

5.5 CANCELLAZIONI DOPO VENDITA

- **Trascrizione** del 03.07.2006 reg. part. 24338 reg. gen. 36084 di verbale di pignoramento immobiliare del 07.06.2006 rep. 2821 a favore di

(Allegato n° 1/a)

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO DUE

1/6 di nuda proprietà di immobile sito in Bari alla Strada San Sebastiano n° 18, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 1, zona cens. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita € 46,48.

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

L'immobile è costituito da un vano sprovvisto di servizi, è ubicato al piano terra al civ. 18.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono pessime.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 2.017,90

6.0 QUOTA DI 1/6 DI NUDA PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA SAN SEBASTIANO n°19

Fg. 91 Part. 553 Sub. 2

(Allegato n° 5)

6.1 RICOSTRUZIONE CATASTALE

Immobile riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, Particella 553, Subalterno 2, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, Rendita € 64,56, Strada San Sebastiano n° 19 bis, Piano Terra, riportato in ditta:

- , usufrutto;
- proprietaria per 1/6;
- proprietaria per 1/6;
- proprietaria per 3/6;
- , proprietaria per 1/6;

Dal sopralluogo esperito si è constatato che la conformazione dell'immobile è diversa dalla perimetrazione della planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U in data 10.02.1940.

6.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In esito agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti ed a seguito del sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di relazione, si riferisce circa le risultanze dell'unità immobiliare.

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

L'appartamento è parte di un vecchio fabbricato, costituito da terra a cielo da subalterni che rientrano in detta esecuzione immobiliare, ubicato nel centro storico di Bari alla Strada San Sebastiano, costituito da due piani fuori terra su piano terra serviti da un vano scala, senza ascensore, con accesso dal civ. 19.

Detto appartamento è ubicato al piano terra, con unico accesso diretto dalla strada dalla porta - finestra contraddistinta dal civ. 19 bis da cui prende area e luce il vano utilizzato come cucina mentre il vano bagno è munito di finestrino prospiciente la via comunale. Detti vani hanno solaio piano con putrelle volterrine con altezza interna di circa h. 3,00 m.

L'appartamento è munito di pavimentazione unica in gres ceramico 30 x 30 di colore chiaro.

Il vano cucina presenta il rivestimento della parete ad est con piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore chiaro.

Il bagno presenta il rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore bianco ed è completo di sanitari (lavabo, water, bidet e vasca da bagno) in vetrochina completi di rubinetteria in ottone cromato.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore bianco protetti da portone in ferro verniciato di colore verde, la porta interna di accesso al bagno e anticorodal di colore bianco.

Le pareti dell'intero vano si presentano con intonaco a civile tinteggiate con pittura acrilica.

Gli impianti sono tutti perfettamente funzionanti, l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

L'immobile è locato al sig senza regolare contratto.

COERENZE

L'appartamento confina a nord con la Strada San Sebastiano, ad est con la con il vano scala civ. 19, di distribuzione ai piani sovrastanti, a sud con la particella 555 ad ovest con particella 552.

REGOLARITA' URBANISTICA E CONSISTENZA

La costruzione dell'edificio che comprende l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato in data antecedente al 10.02.1940 così come risulta dalla planimetria catastale.

Va precisata che la planimetria catastale non riporta il bagno rilevato in fase di sopralluogo. Più che ad una difformità urbanistica è più semplice pensare ad un errore nella redazione della planimetria catastale depositata nel 1940. Tale presunzione non è possibile accertarla documentalmente dagli archivi comunali vista la vetustà dell'immobile, in quanto i detti archivi sono stati istituiti successivamente a quella data. A tale affermazione si è giunti a seguito della verifica dei luoghi dei piani superiori, infatti essi si estendono fino al confine di proprietà della particella 552. L'anfratto, oggi occupato dal bagno, in origine si presume conducesse ad una vecchia conigliera al livello sottostante.

6.3 STIMA

La consistenza immobiliare dell'immobile prima descritto è pari alla superficie commerciale di **mq 28,30** circa come si rileva dallo schema sotto riportato, determinata utilizzando dei coefficienti riduttivi per quelle superfici complementari alla destinazione principale.

Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie Equivalente
P T		28,30	1,00	28,30
TOTALE				28,30

Esperate quindi le opportune indagini mirate alla conoscenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei prezzi correnti di manufatti simili nella zona, si sono rilevati valori variabili nell'intervallo da €/mq 1.000,00 a 1.200,00 secondo lo stato di conservazione, posizione e appetibilità.

Tenuto conto quindi delle situazioni al contorno **si stima l'intero immobile come descritto in € 31.130,00 (trentunomilacentotrenta/00 euro)** pari a circa €/mq 1.100,00.

6.3.1 STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

Per la determinazione della stima della nuda proprietà si applica il Decreto 07/01/2008 "Adeguamento delle modalita' di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni".

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della sig.ra

La beneficiaria ad oggi, periodo in cui si effettua la stima, ha circa 94 anni a cui corrisponde un coefficiente pari a 6,00 %; Pertanto il calcolo dell'usufrutto è stato considerato il coefficiente pari a 6,00 % (detto coefficiente è già integrato del saggio legale di interesse pari al 3,0 %).

Il valore dell'usufrutto è dato dalla formula:

$$VU = VP \times C$$

dove

VP = valore della piena proprietà

(così come calcolato nel paragrafo 6.3 è pari € 31.130,00)

C = coefficiente corrispondente all'età del beneficiario

(è pari a 6,00)

si ha che il **VALORE DELL'USUFRUTTO** è di :

$$\mathbf{€ 31.130,00 \times 6 \% = € 1.867,80}$$

Pertanto il valore della NUDA PROPRIETÀ è di:

$$€ 31.130,00 - € 1.867,80 = € 29.262,20$$

Pertanto la quota di 1/6 di nuda proprietà è di € 4.877,00 (quattromilaottocentosettantasette/00).

6.4 FORMALITA' SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate il 19.06.2008 presso l'Agenzia del Territorio di Bari, relativamente all'immobile oggetto della presente, **risultano le seguenti formalità successive alla data del pignoramento:**

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 05.04.2007 reg. part. 3026 reg. gen. 21347, tribunale di Bari rep. 2015 del 26.05.2006, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione del 30.05.2007 reg. part. 20642 reg. gen. 31964, di decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007. (Allegato n°1/d).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9091 reg. gen. 60082, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9092 reg. gen. 60083, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. part. 24338 reg. gen. 36084 del 03.07.2006, (Allegato n°1/a).

6.5 CANCELLAZIONI DOPO VENDITA

- **Trascrizione** del 03.07.2006 reg. part. 24338 reg. gen. 36084 di verbale di pignoramento immobiliare del 07.06.2006 rep. 2821

a favore di

(Allegato n° 1/a)

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO TRE

1/6 di nuda proprietà di sita in Bari alla Strada San Sebastiano n° 19 bis, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 2, zona cens. 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vani, rendita € 64,56.

L'appartamento, costituito da un vano cucina e bagno, è ubicato al piano terra con unico accesso diretto dalla strada dal civ. 19 bis,

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 4.877,00

7.0 QUOTA DI 1/6 DI NUDA PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA SAN SEBASTIANO n°19

Fg. 91 Part. 553 Sub. 3

(Allegato n° 6)

7.1 RICOSTRUZIONE CATASTALE

Immobile riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, Particella 553, Subalterno 3, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, Rendita € 200,13, Strada San Sebastiano n° 19, Piano 1°, riportato in ditta:

- , usufrutto;
- proprietaria per 1/6;
- proprietario per 1/6;
- , proprietaria per 3/6;

Samuele Schiavone ingegnere

P.I. 03854250721

- , proprietario per 1/6;

Dal sopralluogo esperito si è constatato che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U in data 10.02.1940.

Pertanto, prima della vendita, deve essere predisposto l'aggiornamento catastale mediante elaborazione di DOCFA.

7.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In esito agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti ed a seguito del sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di relazione, si riferisce circa le risultanze dell'unità immobiliare.

L'appartamento è parte di un vecchio fabbricato, costituito da terra a cielo da subalterni che rientrano in detta esecuzione immobiliare, ubicato nel centro storico di Bari alla Strada San Sebastiano, costituito da due piani fuori terra su piano terra serviti da un vano scala, sprovvisto di ascensore, con accesso dal portone civ. 19.

Detto appartamento è ubicato al piano primo con accesso dall'unica porta del pianerottolo. L'appartamento si articola intorno al vano scala e si compone di:

- vano letto, con affaccio a nord sul balcone prospiciente la strada S. Sebastiano;
- vano pranzo, ubicato a sud nella zona di ingresso all'appartamento ed è sprovvista di areazione ;
- piccolo vano cucina, con affaccio dalla finestra sulla strada S. Sebastiano;
- bagno, realizzato nel sotto rampa delle scale con un'altezza media di circa 1.55 m, è munito del solo water ed è arieggiato dalla finestra prospiciente la predetta via. Detta vano risulta in parte ricavato nel sotto-rampa del vano scala sottraendo volume da quest'ultimo in favore dell'unità immobiliare.

I vani dell'appartamento hanno solaio piano con altezza interna di circa h. 3,80 m.

L'appartamento è munito di pavimentazione unica in marmette 30 x 30 di colore variabile, la quale in alcune zone risulta rotta e sconnessa dal massetto sottostante.

Il vano cucina presenta il rivestimento della parete ad est con piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore, le porta interna sono in legno laccato di colore bianco.

Le pareti dell'intero vano si presentano con intonaco a civile tinteggiate con pittura acrilica.

Gli impianti presenti sono funzionanti, l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono scadenti.

L'immobile è locato al sig. _____ senza regolare contratto.

COERENZE

L'appartamento confina a nord con la Strada San Sebastiano, ad est con la _____ con la particella 552, a sud con la particelle 555 - 556 ad ovest con particella 554.

REGOLARITA' URBANISTICA E CONSISTENZA

La costruzione dell'edificio che comprende l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato in data antecedente al 10.02.1940 così come risulta dalla planimetria catastale. Va precisata che l'immobile non è conforme a quanto dichiarato nella planimetria catastale poiché è stato realizzato il vano bagno inglobando parte del volume del sottoscala condominiale. Pertanto prima della vendita deve essere effettuata istanza di accertamento di conformità presso gli uffici competenti e variazione catastale presso N.C.E.U.

7.3 STIMA

La consistenza immobiliare dell'immobile prima descritto è pari alla superficie commerciale di **mq 40,45** circa come si rileva dallo schema sotto riportato, determinata utilizzando dei coefficienti riduttivi per quelle superfici complementari alla destinazione principale.

Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie Equivalente
P 1	Abitazione	40,00	1,00	40,00
P 1	Balcone	1,50	0,30	0,45
TOTALE				40,45

Esperate quindi le opportune indagini mirate alla conoscenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei prezzi correnti di manufatti simili nella zona, si sono rilevati valori variabili nell'intervallo da €/mq 1.700,00 a 1.900,00 secondo lo stato di conservazione, posizione e appetibilità.

Tenuto conto quindi delle situazioni al contorno **si stima l'intero immobile come descritto in € 72.810,00 (settandaduemilaottocentodieci/00 euro)** pari a circa €/mq 1.800,00.

7.3.1 STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

Per la determinazione della stima della nuda proprietà si applica il Decreto 07/01/2008 "Adeguamento delle modalita' di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni".

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della sig.ra

La beneficiaria ad oggi, periodo in cui si effettua la stima, ha circa 94 anni a cui corrisponde un coefficiente pari a 6,00 %; Pertanto il calcolo dell'usufrutto è stato considerato il coefficiente pari a 6,00 % (detto coefficiente è già integrato del saggio legale di interesse pari al 3,0 %).

Il valore dell'usufrutto è dato dalla formula:

$$VU = VP \times C$$

dove

VP = valore della piena proprietà

(così come calcolato nel paragrafo 7.3 è pari € 72.810,00)

C = coefficiente corrispondente all'età del beneficiario
(è pari a 6,00)

si ha che il VALORE DELL'USUFRUTTO è di :

$$€ 72.810,00 \times 6 \% = € 4.368,60$$

Pertanto il valore della NUDA PROPRIETÀ è di:

$$€ 72.810,00 - € 4.368,60 = € 64.441,40$$

**Pertanto la quota di 1/6 di nuda proprietà è di € 11.406,90
(undicimilaquattrocentosei/90).**

7.4 FORMALITA' SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate il 19.06.2008 presso l'Agenzia del Territorio di Bari, relativamente all'immobile oggetto della presente, **risultano le seguenti formalità successive alla data del pignoramento:**

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 05.04.2007 reg. part. 3026 reg. gen. 21347, tribunale di Bari rep. 2015 del 26.05.2006, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione del 30.05.2007 reg. part. 20642 reg. gen. 31964, di decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007. (Allegato n°1/d).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9091 reg. gen. 60082, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9092 reg. gen. 60083, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. part. 24338 reg. gen. 36084 del 03.07.2006, (Allegato n°1/a).

7.5 CANCELLAZIONI DOPO VENDITA

- **Trascrizione** del 03.07.2006 reg. part. 24338 reg. gen. 36084 di verbale di pignoramento immobiliare del 07.06.2006 rep. 2821 a favore di

(Allegato n° 1/a)

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO QUATTRO

1/6 di nuda proprietà di sita in Bari alla Strada San Sebastiano n° 19, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 3, zona cens. 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 200,13.

L'appartamento, costituito da due vani, cuinino e bagno, è ubicato al piano primo con accesso dal vano scala civ. 19.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono scadenti.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 11.406,90

8.0 QUOTA DI 1/6 DI NUDA PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA SAN SEBASTIANO n°19

Fg. 91 Part. 553 Sub. 4

(Allegato n° 7)

8.1 RICOSTRUZIONE CATASTALE

Immobile riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, Particella 553, Subalterno 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, Rendita € 200,13, Strada San Sebastiano n° 19, Piano 2°, riportato in ditta:

-
-
-
-
-

Dal sopralluogo esperito si è constatato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U in data 10.02.1940.

8.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In esito agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti ed a seguito del sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di relazione, si riferisce circa le risultanze dell'unità immobiliare.

L'appartamento è parte di un vecchio fabbricato, costituito da terra a cielo da subalterni che rientrano in detta esecuzione immobiliare, ubicato nel centro storico di Bari alla Strada San Sebastiano, costituito da due piani fuori terra su piano terra serviti da un vano scala, sprovvisto di ascensore, con accesso dal portone civ. 19.

Esso è ubicato al piano secondo con accesso dall'unica porta del pianerottolo.

L'appartamento si articola intorno al vano scala e si compone:

- vano letto 1, con affaccio a nord sul balcone prospiciente la strada S. Sebastiano;

- vano letto 2, ubicato a sud nella zona di ingresso all'appartamento ed è sprovvista di areazione;
- vano bagno, con affaccio dalla finestra a nord sulla strada S. Sebastiano;

I vani dell'appartamento hanno solaio piano ed altezza interna di circa h. 3,00 m.

L'appartamento è munito di pavimentazione unica in gres ceramico 30 x 30 di colore chiaro.

Il bagno presenta pavimentazione in gres ceramico 30 x 30 cm posta in opera a correre di colorazione chiara e il rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica 20x20 cm per un'altezza di 1,50 m circa di colore chiaro ed è completo di sanitari (lavabo, water) in vetrochina completi di rubinetteria in ottone cromato.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore bianco, le porta interna sono in del tipo a soffietto in PVC.

Le pareti dell'intero vano si presentano con intonaco a civile tinteggiate con pittura acrilica.

L'appartamento risulta ristrutturato di recente, gli impianti presenti sono funzionanti, ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

L'immobile è locato al sig. _____ senza regolare contratto.

COERENZE

L'appartamento confina a nord con la Strada San Sebastiano, ad est con la con la particella 552, a sud con la particelle 555 - 556 ad ovest con particella 554.

REGOLARITA' URBANISTICA E CONSISTENZA

La costruzione dell'edificio che comprende l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato in data antecedente al 10.02.1940 così come risulta dalla planimetria catastale.

8.3 STIMA

La consistenza immobiliare dell'immobile prima descritto è pari alla superficie commerciale di mq 38,45 circa come si rileva dallo schema sotto riportato, determinata utilizzando dei coefficienti riduttivi per quelle superfici complementari alla destinazione principale.

Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie Equivalente
P 2	Abitazione	38,00	1,00	38,00
P 2	Balcone	1,50	0,30	0,45
TOTALE				38,45

Esperate quindi le opportune indagini mirate alla conoscenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei prezzi correnti di manufatti simili nella zona, si sono rilevati valori variabili nell'intervallo da €/mq 1.900,00 a 2.100,00 secondo lo stato di conservazione, posizione e appetibilità.

Tenuto conto quindi delle situazioni al contorno si stima l'intero immobile come descritto in € 76.900,00 (settantaseimilanovecento/00 euro) pari a circa €/mq 2.000,00.

8.3.1 STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

Per la determinazione della stima della nuda proprietà si applica il Decreto 07/01/2008 "Adeguamento delle modalita' di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni".

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della sig.ra

La beneficiaria ad oggi, periodo in cui si effettua la stima, ha circa 94 anni a cui corrisponde un coefficiente pari a 6,00 %;

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

Pertanto il calcolo dell'usufrutto è stato considerato il coefficiente pari a 6,00 % (detto coefficiente è già integrato del saggio legale di interesse pari al 3,0 %).

Il valore dell'usufrutto è dato dalla formula:

$$VU = VP \times C$$

dove

VP = valore della piena proprietà

(così come calcolato nel paragrafo 8.3 è pari € 76.900,00)

C = coefficiente corrispondente all'età del beneficiario

(è pari a 6,00)

si ha che il VALORE DELL'USUFRUTTO è di :

$$€ 76.900,00 \times 6 \% = € 4.614,00$$

Pertanto il valore della NUDA PROPRIETÀ è di:

$$€ 76.900,00 - € 4.614,00 = € 72.286,00$$

Pertanto la quota di 1/6 di nuda proprietà è di € 12.047,70 (dodicimilaquarantasette/70).

8.4 FORMALITÀ SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate il 19.06.2008 presso l'Agenzia del Territorio di Bari, relativamente all'immobile oggetto della presente, **risultano le seguenti formalità successive alla data del pignoramento:**

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 05.04.2007 reg. part. 3026 reg. gen. 21347, tribunale di Bari rep. 2015 del 26.05.2006, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione del 30.05.2007 reg. part. 20642 reg. gen. 31964, di decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007. (Allegato n°1/d).

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9091 reg. gen. 60082, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9092 reg. gen. 60083, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. part. 24338 reg. gen. 36084 del 03.07.2006, (Allegato n°1/a).

8.5 CANCELLAZIONI DOPO VENDITA

- **Trascrizione** del 03.07.2006 reg. part. 24338 reg. gen. 36084 di verbale di pignoramento immobiliare del 07.06.2006 rep. 2821 a favore di

(Allegato n° 1/a)

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO CINQUE

1/6 di nuda proprietà di sita in Bari alla Strada San Sebasiano n° 19, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 4, zona cens. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 200,13.

L'appartamento, costituito da due vani e bagno, è ubicato al piano secondo con unico dal vano scala civ. 19.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 12.047,70

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

9.0 QUOTA DI 1/3 DI NUDA PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA ABATE GIMMA n° 300

Fg. 25 Part. 543 Sub. 3

(Allegato n° 8)

9.1 RICOSTRUZIONE CATASTALE

Immobile riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25, Particella 543, Subalterno 3, categoria A/5, classe 8, consistenza 2 vani, Rendita € 216,91, via Abate Gimma n° 300, Piano Terra, riportato in ditta:

-
-
-
-

Dal sopralluogo esperito si è constatato che l'immobile pur se accatastato come A/5 "abitazione di tipo ultra popolare" è utilizzato come laboratorio artigianale, risulta conforme alla planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U.

9.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In esito agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti ed a seguito del sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di relazione, si riferisce circa le risultanze dell'unità immobiliare.

Dal sopralluogo esperito si è constatato che l'immobile pur se accatastato come A/5, abitazione di tipo ultra popolare, è utilizzato come laboratorio artigianale di riparazione pelletteria.

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale, ubicato in Bari alla via Abate Gimma, costituito da tre piani fuori terra su piano terra.

Esso è ubicato al piano terra con accesso diretto dal civ. 300 dalla predetta via e si compone di due vani comunicanti aventi volte a crociera h. 3,90 m , di cui il secondo vano prospicia a sud-ovest nella corte interna per mezzo di un piccolo finestrino

attualmente ostruito, ed piccolo bagno realizzato in adiacenza all'ingresso sprovvisto di areazione naturale.

I vani dell'immobile sono muniti di pavimentazione unica in gres ceramico 40 x 40 di colore chiaro.

Il bagno presenta il rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore bianco ed è completo di sanitari (lavabo e water) in vetrochina completi di rubinetteria in ottone cromato.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore bianco protetti da serranda in ferro movimentate da motoriduttore, mentre la porta del bagno è del tipo a soffietto in PVC.

Le pareti si presentano con intonaco a civile tinteggiate con pittura acrilica.

Gli impianti sono tutti perfettamente funzionanti, è munito di aria condizionata per la produzione di aria fredda e calda.

L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

COERENZE

L'immobile confina a sud – ovest con cortile interno, a nord – ovest con locale civ. 302, a nord – est con via Abate Gimma, a sud – est con portone civ. 298.

REGOLARITA' URBANISTICA E CONSISTENZA

La costruzione dell'edificio che comprende l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato in data antecedente al 1940.

9.3 STIMA

La consistenza immobiliare dell'immobile prima descritto è pari alla superficie commerciale di **mq 44,50** circa come si rileva dallo schema sotto riportato, determinata utilizzando dei coefficienti riduttivi per quelle superfici complementari alla destinazione principale.

(è pari a 6,00)

si ha che il VALORE DELL'USUFRUTTO è di :

$$€ 111.250,00 \times 6 \% = € 6.675,00$$

Pertanto il valore della NUDA PROPRIETÀ è di:

$$€ 111.250,00 - € 6.675,00 = € 104.575,00$$

Pertanto la quota di 1/3 di nuda proprietà è di € 34.858,30 (trentaquattromilaottocentocinquantotto/30).

9.4 FORMALITA' SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate il 19.06.2008 presso l'Agenzia del Territorio di Bari, relativamente all'immobile oggetto della presente, **risultano le seguenti formalità successive alla data del pignoramento:**

- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 05.04.2007 reg. part. 3026 reg. gen. 21347, tribunale di Bari rep. 2015 del 26.05.2006, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione del 30.05.2007 reg. part. 20642 reg. gen. 31964, di decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007. (Allegato n°1/d).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9091 reg. gen. 60082, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di riferimento Trascrizione pignoramento esattoriale reg. part. 26063 reg. gen. 34526 del 02.11.1995, (Allegato n°1/b).
- Trascrizione - Annotazione – restrizione dei beni del 09.11.2007 reg. part. 9092 reg. gen. 60083, tribunale di Bari rep. 2256 del 23.05.2007, formalità di

riferimento Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. part. 24338
reg. gen. 36084 del 03.07.2006, (Allegato n°1/a).

9.5 CANCELLAZIONI DOPO VENDITA

- **Trascrizione** del 03.07.2006 reg. part. 24338 reg. gen. 36084 di verbale di pignoramento immobiliare del 07.06.2006 rep. 2821 a favore di _____
co_____ (Allegato n° 1/a)

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO SEI

1/3 di nuda proprietà di sita in Bari alla via Abate Gimma n° 300, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25, particella 543, subalterno 3, categoria A/5, classe 8, consistenza 2 vani, rendita € 216,91.

L'immobile, costituito da due vani comunicanti e bagno, è ubicato al piano terra con accesso dal civ. 300.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 34.858,30

10.0 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Ad integrazione della documentazione presente in atti, al fine di meglio adempiere all'incarico affidato sono stati prodotti n° 8 allegati che fanno parte integrante della presente relazione.

Allegato 1

Allegato 1/a Trascrizione del verbale di pignoramento del 07.06.06 r. g. 36084 r. p. 24338
Allegato 1/b Trascrizione del di pignoramento immobiliare del 02.11.95 r. g. 34526 r. p. 26063

Samuele Schiavone ingegnere

P.I. 03854250721

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico di rilievo;
- Elaborato fotografico;
- Elenco sintetico delle formalità;

Allegato 7

QUOTA DI 1/6 DI NUDA PROPRIETA' APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA SAN SEBASTIANO n°19, Fg. 91 Part. 553 Sub. 4

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico di rilievo;
- Elaborato fotografico;
- Elenco sintetico delle formalità;

Allegato 8

QUOTA DI 1/3 DI NUDA PROPRIETA' APPARTAMENTO SITO IN BARI VIA ABATE GIMMA n°300, Fg. 25 Part. 543 Sub. 3

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Elaborato fotografico;
- Elenco sintetico delle formalità;

Ritenuto svolto l'incarico affidato, si deposita la relazione presso la cancelleria competente del Tribunale di Bari, unitamente al fascicolo ipocatastale, composta da n° 40 pagine dattiloscritte oltre a numero 8 allegati.

Bari 24.06.2008

II CTU

ing. Samuele Schiavone

Samuele Schiavone ingegnere
P.I. 03854250721

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO UNO

1/6 di nuda proprietà di appartamento in Bari alla S. Costantino n° 11, riportata al N.C.E.U. di Bari al Fg. 25, particella 388, subalterno 9, zona cens. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 781,14.

L'appartamento è parte di un fabbricato condominiale, ubicato in Bari alla via S. Costantino con ingresso dal civ. 11, costituito da sei piani fuori terra serviti da un vano scala.

Appartamento, ubicato al terzo piano con accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale, è costituito da quattro vani ed accessori con doppio affaccio sul cortile interno e sulla via comunale.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 28.639,00

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA
LOTTO DUE

1/6 di nuda proprietà di immobile sito in Bari alla Strada San Sebastiano n° 18, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 1, zona cens. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita € 46,48.

L'immobile è costituito da un vano sprovvisto di servizi, è ubicato al piano terra al civ. 18.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono pessime.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 2.017,90

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA
LOTTO TRE

1/6 di nuda proprietà di sita in Bari alla Strada San Sebastiano n° 19 bis, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 2, zona cens. 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vani, rendita € 64,56.

L'appartamento, costituito da un vano cucina e bagno, è ubicato al piano terra con unico accesso diretto dalla strada dal civ. 19 bis,

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 4.877,00

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA
LOTTO QUATTRO

1/6 di nuda proprietà di sita in Bari alla Strada San Sebastiano n° 19, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 3, zona cens. 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 200,13.

L'appartamento, costituito da due vani, cuinino e bagno, è ubicato al piano primo con accesso dal vano scala civ. 19.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono scadenti.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 11.406,90

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO CINQUE

1/6 di nuda proprietà di sita in Bari alla Strada San Sebasiano n° 19, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 91, particella 553, subalterno 4, zona cens. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 200,13.

L'appartamento, costituito da due vani e bagno, è ubicato al piano secondo con unico dal vano scala civ. 19.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 12.047,70

DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO SEI

1/3 di nuda proprietà di sita in Bari alla via Abate Gimma n° 300, riportata al N.C.E.U. del comune censuario di Bari al Fg. 25, particella 543, subalterno 3, categoria A/5, classe 8, consistenza 2 vani, rendita € 216,91.

L'immobile, costituito da due vani comunicanti e bagno, è ubicato al piano terra con accesso dal civ. 300.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'ing. Samuele Schiavone.

€ 34.858,30