

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27 .....	3
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bari (BA) - CORSO BENEDETTO CROCE n. 70/D Piano T .....	3
Lotto 1 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Regolarità edilizia .....	6
Lotto 2 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
<b>Lotto 1</b> .....	10
<b>Lotto 2</b> .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto 1</b> .....	13
<b>Lotto 2</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 400/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	14



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - CORSO BENEDETTO CROCE n. 70/D Piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27**

Appartamento ubicato in un edificio per civili abitazioni al 9 piano di Piazza Giuseppe Garibaldi n. 27

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - CORSO BENEDETTO CROCE N. 70/D PIANO T**

Box auto ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Bari in Corso Benedetto Croce n. 70/D

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 è stata assolta dalla certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano del 15/11/2023.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord con cortile interno, a Sud con Piazza Garibaldi ad Est e Ovest con altri appartamenti dello stesso complesso edilizio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	3,00 m	9
Terrazzo coperto	48,00 mq	48,00 mq	0,45	21,60 mq	3,00 m	9
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	9
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	155	43	2	A2	6	7 vani	139 mq mq	1554,54 €	9	

### Corrispondenza catastale

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 9 piano di un edificio elevato di 9 piani oltre il piano terra, è dotato di doppio affaccio il principale con balcone terrazzato a Sud prospiciente su Piazza Garibaldi, quello retrostante su cortile condominiale con balcone in parte chiuso con veranda.

La struttura portante del fabbricato è composta da travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni forati o assimilabili e solai in latero-cemento, le pareti esterne ed interne sono intonacate ad intonaco civile e tinteggiate, l'edificio è dotato di ascensore.

Internamente è composto da ingresso, ampio Soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere da letto e bagno, tutte le camere principali sono ben areate con finestre o porte finestre che conducono su i balconi con esposizione a Nord e a Sud, ad eccezione della cucina che affaccia nella veranda.

L'appartamento da sopralluogo effettuato risulta essere in buono stato di conservazione seppur vetusto, si stima, dai materiali e dalla tipologia costruttiva che l'ultima ristrutturazione sia risalente alla costruzione, ovvero come citato nella Concessione Edilizia in sanatoria allagata al 1962.

L'ingresso d'accesso dal pianerottolo condominiale è protetto da porta blindata, il pavimento interno è in marmo, le porte sono in legno, i rivestimenti di bagno e cucina sono in gres così come i rivestimenti di bagno e cucina entrambi

pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres, gli infissi sono in anticorodal, gli impianti elettrico e idrico appaiono perfettamente funzionanti e posti sotto traccia, l'appartamento è dotato di impianto termico con caldaia installata nella veranda condonata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento ubicato in Bari alla Piazza Garibaldi n. 27 distinto a Catasto Fabbricati al foglio 88, particella 155, sub 43, piano 9, vani 7, pignorato per la quota di  $\frac{1}{4}$  in danno di (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), è pervenuto ai debitori esecutati per le quote pignorate giusta accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del 23.11.2022, trascritta in Bari in data 29.11.2022 ai nn. 61873/45133, quali eredi del (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Dalla certificazione notarile emerge che l'immobile è stato acquistato in data 5.8.1983 per atto di compravendita a firma del Notaio Vito Carusi di Bari, e trascritto in data 6.8.1983 ai nn. 25052/21199 dal (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), in comunione dei beni; pertanto i chiamati all'eredità della (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) hanno accettato tacitamente l'eredità e trascritto la detta accettazione in data 15.12.2021 ai nn. 61549/45921 su altri immobili dell'asse ereditario; e a tal proposito è opportuno precisare che l'eredità è considerata un'universalità di diritto, essendo qualificata come un fascio unitario di diritti e, pertanto, non può essere separata mediante accettazione parziale dell'eredità; per regolarizzare l'acquisto mortis causa occorrerà semplicemente estendere la detta accettazione con apposita trascrizione, anche sui beni oggetto della presente procedura.

Quindi, avendo il (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) rinunciato all'eredità del coniuge nella dichiarazione di successione registrata il 27.3.2020 ai nn. 59084/88888 trascritta in Bari in data 8.4.2020 ai nn. 14236/10551, i tre eredi/figli (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) hanno ereditato la quota dell'appartamento pari ad  $\frac{1}{6}$  (non oggetto di pignoramento essendo debitore solo il padre (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)). In conclusione, attualmente i (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sono proprietari di una quota pari a  $\frac{5}{12}$  ciascuno del detto immobile (avendo ereditato da entrambi i genitori  $\frac{1}{4}$  dal padre (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)), mentre la Sig. ra (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) solo  $\frac{1}{6}$  (avendo accettato solo l'eredità materna).

Pertanto previa "estensione" della trascrizione dell'accettazione dell'eredità della (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) anche sull'appartamento oggetto della presente procedura, occorrerà promuovere giudizio di divisione endoesecutiva e, all'esito della vendita del cespite, attribuire alla procedura unicamente il valore delle quote pignorate in danno dei (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ( $\frac{1}{4}$  ciascuno).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento è ubicato al nono piano di un edificio edificato fino al settimo piano in virtù della concessione edilizia n. 804 del 01/07/1959 e 1400 del 01/12/1961.

I piani superiori e nella fattispecie il non piano veniva edificato in data 1962 e successivamente veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 953 del 31/05/1990 riguardante la realizzazione dell'appartamento al nono piano avvenuta nel 1962 e la realizzazione di una veranda avvenuta nel 1976.

L'edificio veniva dichiarato abitabile a tutti gli effetti di legge in data 15/12/1961 fino al settimo piano e dichiarati abitabili il 26/09/1963 l'ottavo e non piano in data 26/09/1963.

I titoli edilizi e le abitabilità sono allegate ai n.i 01-02 della perizia.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - CORSO BENEDETTO CROCE n. 70/D Piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

La documentazione ex art. 567 è stata assolta dalla certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano del 15/11/2023.

### **TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

### **CONFINI**



Il cespite confina a Nord-Ovest con corsia di manovra e a Nord-Est e Sud-Ovest con altri box dello stesso complesso edilizio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,40 mq	22,14 mq	1	22,14 mq	2,75 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	288	3	2	C6	3	19	21 mq	132,47 €	t	

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Corrispondenza catastale**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile al piano terra è buono e è funzionale allo stato d'uso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un box auto facente parte di un complesso immobiliare edificato nel 1954, tuttavia questo si pone fuori sagoma rispetto all'edificio in quanto è stato edificato in una schiera di altri locali nella parte retrostante al palazzo a cui si accede da un cancello carrabile su Corso Benedetto Croce che conduce ad una corsia di manovra dalla quale si accede al box oggetto di stima ed altri similari.

La Struttura portante è in cemento armato, con muri di tompagnatura in laterizio o assimilabili, chiusura con serranda metallica elettrica è presente solo l'impianto elettrico ed 1 punto luce ubicato nella parte centrale del

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
8 di 14

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2016
- Scadenza contratto: 30/12/2027

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'immobile è locato con contratto di locazione del 01/12/2015 registrato il 16/02/2016 che si allega al n. 8.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 150,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Il locale di categoria C/6 sito in Bari al civico n. 70/D di Corso Benedetto Croce, distinto in catasto Fabbricati al foglio 32, particella 288, sub 3, piano T, mq. 19, è pervenuto ai debitori esecutati (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) per la quota di ½ ciascuno, per accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del 23.11.2022, trascritta in Bari in data 29.11.2022 ai nn. 61873/45133, quali eredi del (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), deceduto in Grumo Appula in data 18.8.2022, il quale aveva acquistato il detto locale con atto di compravendita del 24.8.1964, trascritto in data 11.9.1964 ai nn. 35162/32172; la terza chiamata all'eredità (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), nata a Catanzaro in data 22.7.1961, ha rinunciato all'eredità paterna, come emerge dal quadro D della trascrizione della dichiarazione di successione del (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Dalla sopra riportata ricostruzione delle vicende traslative, si può pacificamente affermare che vi è la continuità delle trascrizioni al ventennio e nulla osta alla vendita del detto immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

L'immobile è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 1069 del 13/10/1954.

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

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27  
Appartamento ubicato in un edificio per civili abitazioni al 9° piano di Piazza Giuseppe Garibaldi n. 27  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 155, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A2  
Valore di stima del bene: € 178.143,75

Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare.

Pertanto lo scrivente, avuto riguardo:

- dell'ottima ubicazione dell'immobile in zona centrale;
- delle rifiniture, degli affacci, del buono stato di conservazione;
- attuale destinazione urbanistica;
- dell'attuale stato di conservazione;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- dei valori immobiliari estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per il comune di Bari zona centrale B9, nella quale le abitazioni dello stesso genere di tipo civile con uno stato di conservazione normale hanno un valore ricadente nel range tra 2.350,00 €/mq e 2.900,00 €/mq;
- Dalla documentazione reperita confermata dal sopralluogo effettuato, dai materiali ed impianti

esistenti;

• Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 2.650,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto, si ottiene il valore finale arrotondato di 2.250,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27	158,35 mq	2.250,00 €/mq	€ 356.287,50	50,00%	€ 178.143,75
Valore di stima:					€ 178.143,75

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - CORSO BENEDETTO CROCE n. 70/D Piano T Box auto ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Bari in Corso Benedetto Croce n. 70/D Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 288, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 24.464,70

Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona.

Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo del:

- ubicazione dell'immobile;
- attuale destinazione urbanistica;
- dell'attuale stato di conservazione;
- dell'attuale situazione del mercato dei immobili;
- delle compravendite in zona con ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari vicine all'appartamento de quo;
- dei valori immobiliari estrapolati dai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, dalla quale, risulta che: la zona in questione risulta essere centrale quartiere Carrassi 1 nella quale i valori di mercato al metro quadro per box con uno stato conservativo normale rientra in un range compreso tra 1.100,00 €/mq ed 1.500,00 €/mq;
- dei valori immobiliari estrapolati da compravendite in zona;
- di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di euro/mq 1.300,00. inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore di 680,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Bari (BA) - CORSO BENEDETTO GROCE n. 70/D Piano T	22,14 mq	1.105,00 €/mq	€ 24.464,70	100,00%	€ 24.464,70
				Valore di stima:	€ 24.464,70

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

Bari, li 19/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Palella Emanuele

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità Piazza Garibaldi
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - titoli edilizi piazza garibaldi
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - catastali piazza garibaldi
- ✓ N° 4 Foto - documentazione fotografica piazza garibaldi
- ✓ N° 5 Altri allegati - ape piazza garibaldi
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - concessione edilizia c.so benedetto croce
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - catastali c.so benedetto croce
- ✓ N° 8 Altri allegati - contratto di locazione c.so benedetto croce
- ✓ N° 9 Foto - documentazione fotografica c.so benedetto croce
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - catastali terreno mola di bari



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27  
Appartamento ubicato in un edificio per civili abitazioni al 9 piano di Piazza Giuseppe Garibaldi n. 27  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 155, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A2

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - CORSO BENEDETTO CROCE n. 70/D Piano T  
Box auto ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Bari in Corso Benedetto Croce n. 70/D  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 288, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**LOTTO 3**

- Il terzo cespite oggetto di pignoramento è il terreno in Mola di Bari al foglio 21 particella 293 con un'estensione di 88 centiare, generato dalla soppressione del terreno al foglio 21 particella 612 che aveva un'estensione di 12 are e 85 centiare, quest'ultimo è stato alienato dal (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). in data 15.7.2005, compravendita regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11.8.2005 ai nn. 43163/26289; il (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). aveva acquistato il detto cespite con atto di compravendita del 12.6.1963, trascritto in Bari in data 24.6.1963 ai nn. 24685/22679. Il terreno oggetto di pignoramento ha invece un'estensione di 88 centiare, e non risulta inserito nella dichiarazione di successione, né tantomeno nell'accettazione con beneficio d'inventario; per la detta circostanza è necessario avviare l'azione di accertamento della qualità di erede o actio interrogatoria nei confronti dei (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).; a parere del sottoscritto custode potrebbe risultare antieconomico, attesa la scarsa estensione del detto terreno (trattasi di una piccola striscia che costeggia la particella 6 - come da mappa allegata cfr. all.n 11) ed il valore che il CTU Ing. Emanuele Palella valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 6,00€/mq pertanto 88,00 mq x 6,00 €/mq=528,00 €

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 400/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI N.27		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 155, Sub. 43, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	158,35 mq
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato in un edificio per civili abitazioni al 9 piano di Piazza Giuseppe Garibaldi n. 27		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - CORSO BENEDETTO CROCE n. 70/D Piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 288, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile al piano terra è buono e è funzionale allo stato d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Bari in Corso Benedetto Croce n. 70/D		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

