
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 346/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Bari (BA) - via Armando Diaz n. 8/B - Palese, piano terra
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Diaz n. 8/B - Palese, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Trattasi di locale commerciale sito in Bari-Palese, alla via A. Diaz n. 8/B, con ingresso dalla viabilità pubblica. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Trattasi di locale deposito sito in Bari-Palese, alla via Diaz n. 8/E, con ingresso dalla viabilità pubblica, attraverso il locale commerciale antistante (Bene N. 6 del presente Lotto) cui è direttamente collegato. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico relativo al bene costituente il presente Lotto N° 3, e pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 42);
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile, costituente il presente Lotto N°4, sono stati indicati nel certificato notarile, pur evidenziando la presenza di inesattezze di natura materiale nel riporto delle indicazioni dei periodi temporali di proprietà delle ditte intestatarie;
- è stato depositato agli atti della documentazione lo stralcio del foglio catastale N. 1 della città di Bari, anzichè della sez. PA (frazione Palese), pertanto si è provveduto alla acquisizione del foglio riguardante la sez. PA (Allegato 47);
- nella storia del dominio nella certificato notarile non è stato citato, tra gli atti di provenienza dell'immobile, l'atto di trasferimento di diritti immobiliari Rep. n. 46937 del 30/12/2015 (Allegato 23), pertanto risulta erroneamente quale soggetto usufruttuario il sig. **** Omissis **** anzichè la sig.ra **** Omissis ****;
- non risultava depositato il certificato di stato civile di **** Omissis **** e pertanto si è provveduto alla sua acquisizione, e da esso risulta che l'esecutato è coniugato (Allegato 20); si è provveduto quindi ad acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 21) dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico relativo al bene costituente il presente Lotto N° 3, e pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 52);
- è stato depositato agli atti della documentazione lo stralcio del foglio catastale N. 1 della città di Bari, anzichè della sez. PA (frazione Palese), pertanto si è provveduto alla acquisizione del foglio riguardante la sez. PA (Allegato 47);
- nella storia del dominio nella certificazione notarile non è stato citato, tra gli atti di provenienza dell'immobile, l'atto di trasferimento di diritti immobiliari Rep. n. 46937 del 30/12/2015 (Allegato 23), pertanto risulta erroneamente quale soggetto usufruttuario il sig. **** Omissis **** anzichè la sig.ra **** Omissis ****;
- non risultava depositato il certificato di stato civile di **** Omissis **** e pertanto si è provveduto alla sua acquisizione, e da esso risulta che l'esecutato è coniugato (Allegato 20); si è provveduto quindi ad acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 21) dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il sig. **** Omissis **** ha la nuda proprietà dell'immobile, riservandosi la sig.ra **** Omissis **** il diritto di usufrutto, giusta Atto di trasferimento di diritti Rep. n. 46937 del 30/12/2015 (Allegato 23).

CONFINI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord con la viabilità pubblica, ad Est con proprietà **** Omissis **** e con area scoperta pertinenziale di altra u.i.u., a Sud con proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, ad Est con area scoperta pertinenziale di altra u.i.u., a Sud con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	42,05 mq	50,84 mq	1,00	50,84 mq	3,28 m	terra
Totale superficie convenzionale:				50,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,84 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato nella zona centrale della frazione di Bari - Palese servita da tutte le infrastrutture a rete cittadine.

Il locale commerciale risulta, sia negli elaborati del progetto assentito dall'autorità comunale con l'ultimo titolo edilizio C.I.L.A. n. 1746/2016 (Allegato 71) che nella planimetria catastale (Allegato 45) composto da un unico vano, dall'antibagno e dal bagno.

Il locale è ubicato al piano terra dell'edificio cui si appartiene e presenta l'accesso sul prospetto orientato a Nord, tramite una saracinesca e la vetrina di ingresso (foto 147), la parete orientata a Ovest presenta anch'essa una vetrina nel primo tratto affacciantesi sulla viabilità pubblica (foto 148), mentre per la restante parte la parete è cieca. La parete orientata ad Est è completamente cieca, infine quella posteriore orientata a Sud presenta il varco di collegamento con l'adiacente deposito, costituente il Bene n. 7 del presente Lotto (foto 151 - 152).

Si precisa che l'altezza indicata nella tabella è quella rilevata in sede di sopralluogo, ed è inferiore (m 3,28) rispetto a quella indicata nella planimetria di progetto approvato e alla planimetria catastale in atti (m 3,95), ciò presumibilmente per la presenza della controsoffittatura in tutto il locale (foto 149 - 150 - 151 - 152); pertanto allo stato dei luoghi del 10/10/2018 si sono riscontrate, quale variazioni planimetriche rispetto alle suddette planimetrie in atti, la differente altezza del locale e una minore lunghezza del tramezzo di separazione dell'antibagno dall'ambiente principale.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	19,85 mq	25,63 mq	1,00	25,63 mq	4,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,63 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato nella zona centrale della frazione di Bari - Palese servita da tutte le infrastrutture a rete cittadine.

Il locale risulta, sia negli elaborati del progetto assentito dall'autorità comunale con l'ultimo titolo edilizio C.I.L.A. n. 1746/2016 (Allegato 71) che nella planimetria catastale (Allegato 53) composto da un unico vano.

Il locale è ubicato al piano terra dell'edificio cui si appartiene e presenta l'accesso dal varco di collegamento con l'adiacente locale commerciale, costituente il Bene n. 6 del presente Lotto (foto 155 - 156).

Si precisa che l'altezza indicata nella tabella è quella media delle altezze rilevate in sede di sopralluogo, altezze che si discostano di poco (m 4,75 - m 3,66 - m 3,75) rispetto a quelle indicate nella planimetria di progetto approvato e nella planimetria catastale in atti (m 4,80 - m 3,70); pertanto allo stato dei luoghi del 10/10/2018 si sono riscontrate, quali variazioni planimetriche rispetto alle suddette planimetrie in atti, le differenti altezze del locale e la presenza di una piccola rampa al varco di collegamento con l'adiacente locale commerciale (foto 156 - 158).

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1737, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 51 m1 Rendita € 0,55 Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fig. 1, Part. 1737, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 51 mq Rendita € 2.378,44 Piano T
Dal 20/05/1997 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fig. 1, Part. 1737, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 51 mq Rendita € 2.378,44 Piano T

Dal 10/07/2008 al 23/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 2.005,35 Piano T
Dal 23/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Rendita € 2.005,35 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 2.005,35 Piano T
Dal 30/12/2015 al 06/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 2.005,35 Piano T
Dal 06/09/2016 al 14/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 47 mq Rendita € 2.005,35 Piano T

A precisazione ed integrazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

al catasto fabbricati:

- l'unità immobiliare originariamente, dall'impianto meccanografico, era distinta allo stesso foglio e particella col sub 7, Categoria C/1, classe 3, consistenza mq 106;
- la situazione dell'u.i.u. risulta variata in data 16/03/1979, antecedente all'impianto meccanografico, a seguito di frazionamento del 16/03/1979, in atti dal 11/11/1997 ed ampliamento (n. 2477.1/1979);
- in data 1/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 20/05/1997 l'immobile diviene di proprietà della sig.ra **** Omissis **** a seguito di testamento pubblico, voltura in atti del 20/03/1998 Rep. n. 121111, rogante **** Omissis ****, Registrato a Bari, vol. 1449, n. 46 del 19/11/1997, successione testata (n. 29372.2/1997);
- in data 10/07/2008 è presentata Divisione prot. n. BA0370062, in atti dal 10/07/2008, Divisione (n. 15444.1/2008) e l'u.i.u. assume l'identificativo di sub 23;
- in data 23/07/2008 l'immobile diviene di proprietà del sig. **** Omissis **** con atto Rep. n. 176875, rogante **** Omissis ****, sede Bari, Registrazione: Compravendita (n. 26079.1/2008);
- in data 10/07/2009 risulta la variazione di classamento prot. n. BA0344221, in atti dal 10/07/2009 Variazione di Classamento (n.22412.1/2009);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- in data 30/12/2015 il diritto di usufrutto sull'immobile è trasferito alla sig.ra **** Omissis **** con atto Rep. n. 46937, rogante **** Omissis ****, sede Bari, Registrazione: cessione di diritti reali a titolo oneroso (n. 457.2/2016);

- in data 6/09/2016 è presentata al Catasto Edilizio Urbano la planimetria di u.i.u. (Allegato 45) a seguito di variazione catastale prot. n. BA0247171 per diversa distribuzione degli spazi interni del 5/09/2016 (n. 96672.1/2016);
 - in data 28/07/2017 con prot. n. BA0223405 è presentata la variazione di classamento (n. 76390.1/2017);
 - in data 14/09/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 42).
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2008 al 23/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 21 mq Rendita € 151,84 Piano T
Dal 29/01/2008 al 23/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 111,71 Piano T
Dal 23/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fig. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 21 mq Rendita € 151,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fig. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 21 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 151,84 Piano T
Dal 30/12/2015 al 14/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PA, Fig. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 21 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 151,84 Piano T

A precisazione ed integrazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

al catasto fabbricati:

- in data 20/05/1997 l'immobile diviene di proprietà della sig.ra **** Omissis **** a seguito di denuncia (nei passaggi per causa morte) prot. n. BA0116627 in atti dal 28/02/2008, Registrato a Bari volume 2008, n. 478 del 22/02/2008, successione di **** Omissis **** (n. 6148.1/2008);
- in data 29/01/2008 è costituito, con prot. n. BA055214, il sub 22 della p.la 1737, come unità afferente edificata su aree di corte (n. 361.1/2008) e viene presentata la planimetria di u.i.u. (Allegato 53);
- in pari data 29/01/2008 e con stesso protocollo n. BA055214 è presentata la variazione di classamento (n. 361.1/2008);

- in data 23/07/2008 l'immobile diviene di proprietà del sig. **** Omissis **** con atto Rep. n. 176875, rogante **** Omissis ****, sede Bari, Registrazione: Compravendita (n. 26079.1/2008);
 - in data 3/11/2014 risulta la variazione toponomastica prot. n. BA0435065, da via Diaz Generale Armando n. 8/B a via Armando Diaz n. 8/B, variazione in atti dal 3/11/2014 (n.207562.1/2014);
 - in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
 - in data 30/12/2015 il diritto di usufrutto sull'immobile è trasferito alla sig.ra **** Omissis **** con atto Rep. n. 46937, rogante **** Omissis ****, sede Bari, Registrazione: cessione di diritti reali a titolo oneroso (n. 457.2/2016);
 - in data 14/09/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 52).
 I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PA	1	1737	23	4	C1	4	43 mq	47 mq	2005,35	T	

Corrispondenza catastale

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 10/10/2018 si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto N° 4 - Bene n. 6 - Fg. 1, p.la 1737, sub 23. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 46) e la planimetria catastale (Allegato 45), ad eccezione dell'altezza rilevata che è inferiore (m 3,28) rispetto a quella indicata nella planimetria catastale (m 3,95), presumibilmente per la presenza della controsoffittatura in tutto il locale (foto 149 - 150), e di una minore lunghezza del tramezzo di separazione dell'antibagno dall'ambiente principale (foto 151 - 152).

Poichè tali difformità sussistono anche rispetto alla planimetria dell'ultimo progetto approvato con C.I.L.A. n. 1746/2016 (Allegato 71) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica degli interventi, in quanto ammissibili, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

A seguito di acquisizione dello stralcio di mappa catastale del foglio 1 (Allegato 51), è stato verificato che l'u.i.u. ricadeva nella particella 1734, anzichè nella particella 1737, e pertanto si è presentata alla Direzione Provinciale di Bari. Ufficio provinciale - Territorio istanza di rettifica fabbricati prot. n. BA0270695/2018 in data 16/11/2018; a seguito della presentazione della predetta istanza, l'Ufficio ha provveduto alla rettifica con la soppressione della particella 1734 dal Catasto Terreni, come evidente dall'estratto catastale aggiornato (Allegato 64).

Per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i dati catastali e i dati presenti nell'atto di pignoramento si rileva la diversa indicazione dell'indirizzo, che risulta essere via Armando Diaz n. 8/B anzichè via Armando Diaz n. 8.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PA	1	1737	22	4	C2	5	21 mq	27 mq	151,84	T	

Corrispondenza catastale

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 10/10/2018 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto N° 4 - Bene n. 7 - Fg. 1, p.la 1737, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 54) e la planimetria catastale (Allegato 53) e si sono rilevate le seguenti difformità:

- differenti altezze del locale;
- presenza di una piccola rampa al varco di collegamento con l'adiacente locale commerciale, costituente il Bene n. 6 del presente Lotto (foto 156 - 158).

Poichè tali difformità sussistono anche rispetto alla planimetria dell'ultimo progetto approvato con C.I.L.A. n. 1746/2016 (Allegato 71) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica degli interventi, in quanto ammissibili, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

A seguito di acquisizione dello stralcio di mappa catastale del foglio 1 (Allegato 51), è stato verificato che l'u.i.u. ricadeva nella particella 1734, anzichè nella particella 1737, e pertanto si è presentata alla Direzione Provinciale di Bari. Ufficio provinciale - Territorio istanza di rettifica fabbricati prot. n. BA0270695/2018 in data 16/11/2018; a seguito della presentazione della predetta istanza, l'Ufficio ha provveduto alla rettifica con la soppressione della particella 1734 dal Catasto Terreni, come evidente dall'estratto catastale aggiornato (Allegato 64).

Per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i dati catastali e i dati presenti nell'atto di pignoramento si rileva la diversa indicazione dell'indirizzo, che risulta essere via Armando Diaz n. 8/B anzichè via Armando Diaz n. 8.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e si è rilevato che:

- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico relativo al bene, e pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 42);
- nell'indicazione dei dati catastali attuali e storici dell'immobile nel certificato notarile, si sono rilevate inesattezze di natura materiale nel riporto delle indicazioni dei periodi temporali di proprietà delle ditte intestatarie;
- è stato depositato agli atti della documentazione il foglio catastale N. 1, P.la 1737 di Bari, anziché della sez. PA (frazione Palese), pertanto si è provveduto alla acquisizione del foglio riguardante la sez. PA (Allegato 47);
- nella storia del dominio nella certificato notarile non è stato citato, tra gli atti di provenienza dell'immobile, l'atto di trasferimento di diritti immobiliari Rep. n. 46937 del 30/12/2015 (Allegato 23), pertanto risulta erroneamente quale soggetto usufruttuario il sig. **** Omissis **** anziché la sig.ra **** Omissis ****;
- nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento si rileva la diversa indicazione dell'indirizzo, che risulta essere via A. Diaz n. 8/B anziché via A. Diaz n. 8.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra l'esecutato e il soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e si è rilevato che:

- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico relativo al bene, e pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 52);
- è stato depositato agli atti della documentazione il foglio catastale N. 1, P.la 1737 di Bari, anziché della sez. PA (frazione Palese), pertanto si è provveduto alla acquisizione del foglio riguardante la sez. PA (Allegato 47);
- nella storia del dominio nella certificato notarile non è stato citato, tra gli atti di provenienza dell'immobile, l'atto di trasferimento di diritti immobiliari Rep. n. 46937 del 30/12/2015 (Allegato 23), pertanto risulta erroneamente quale soggetto usufruttuario il sig. **** Omissis **** anziché la sig.ra **** Omissis ****;
- nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento si rileva la diversa indicazione dell'indirizzo, che risulta essere via A. Diaz n. 8/B anziché via A. Diaz n. 8.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra l'esecutato e il soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Gli immobili alla data del sopralluogo 10/10/2018 risultavano in buono stato conservativo e non utilizzati; i locali sono stati locati ad uso Pescheria e pertanto erano ancora presenti in loco alcuni arredi propri di tale attività (foto 149 - 150 - 151 - 152).

Il predetto contratto di locazione era stato stipulato in data 15/04/2016 (Allegato 48), ad esso è seguito atto di sfratto per morosità datato 23/06/2017 (Allegato 49) e ordinanza giudiziale di convalida dello sfratto n. cronol. 5446/2018 del 10/05/2018 - RG n. 3309/2018 (Allegato 50).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile alla data del sopralluogo 10/10/2018 risultava in ottimo stato conservativo e di manutenzione, sia per quanto attiene la facciata esterna che le finiture e la struttura nel suo complesso.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile alla data del sopralluogo 10/10/2018 risultava in ottimo stato conservativo e di manutenzione, sia per quanto attiene le finiture che la struttura nel suo complesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Gli immobili, essendo locali indipendenti ed autonomi ubicati al piano terra, non hanno parti comuni con le altre u.i.u. dell'edificio cui si appartengono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile è composto da un unico ambiente cui si accede direttamente dalla viabilità esterna (foto 146), collegato al locale retrostante costituente il Bene n. 7 del presente Lotto.

La struttura portante è in muratura portante.

L'altezza interna risulta agli atti pari a m 3,95, l'altezza rilevata è di m 3,28 essendo il locale controsoffittato (foto 149 - 150).

Le pareti interne sono in tufo con un rivestimento perimetrale in gres porcellanato di dimensioni cm 13,5 X 69,5, fino ad H = m 2,22 (foto 161), e superiormente rifinite con pitturazione a ducotone (foto 151 - 152).

La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni cm 40 X 20 (foto 160).

L'infixo installato all'ingresso è in anticorodal a taglio termico, con saracinesca comandata elettricamente (foto 147); l'infixo posto sulla parete laterale all'ingresso è anch'esso in anticorodal corredato di serranda con sistema di chiusura a doppia serratura (foto 148).

Sulla parete di fondo del locale è ubicato un antibagno e un bagno cieco, dotato di impianto di aspirazione forzata. In questi vani di servizio è presente la stessa pavimentazione in gres porcellanato, di dimensioni cm 40 X 20, presente nell'ambiente principale, mentre alle pareti è stato posato un rivestimento in ceramica di dimensioni 20 X 44, fino ad un'altezza di m 2,20 (foto 153 - 154).

L'impianto elettrico è a norma ex lege n. 37/2008 ed è unico per i due Beni costituenti il presente Lotto; il quadro elettrico è stato installato nel Bene N. 7 (foto 159).

E' presente un sistema di illuminazione composto da fari incassati nella controsoffittatura (foto 151 - 152).

E' presente l'impianto di condizionamento.

E' presente l'impianto di videosorveglianza.

L'immobile appartiene alla classe energetica G, giusta Attestato Prestazione Energetica-APE, documento allegato all'Atto di trasferimento di diritti immobiliari Rep. n. 46937 del 30/12/2015 (Allegato 23).

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile è composto da un unico ambiente retrostante il locale costituente il Bene n. 6 del presente Lotto, a cui è direttamente collegato tramite un passaggio attraverso una muratura portante di spessore pari a cm 60 (foto 155 - 156); in corrispondenza di tale passaggio è stata realizzata una rampa di raccordo tra le quote delle due u.i.u. (foto 158)

La struttura è costituita da murature portanti.

L'altezza interna rilevata è nella zona di ingresso pari a m 3,75, nella parte centrale pari a m 3,66, nella zona posteriore pari a m 4,75.

Le pareti interne sono in tufo con un rivestimento perimetrale in gres porcellanato di dimensioni cm 13,5 X 69,5, fino ad H = m 2,22 (foto 161), e superiormente rifinite con pitturazione a ducotone (foto 156 - 157).

La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni cm 40 X 20 (foto 160).

L'infixo posto sulla parete laterale è in metallo verniciato, con vetro semplice e inferriata esterna (foto 157).

L'impianto elettrico è a norma ex lege n. 37/2008 ed è unico per i due Beni costituenti il presente lotto; nel locale è installato il quadro elettrico (foto 159).

E' presente l'impianto di videosorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Gli immobili alla data del sopralluogo 10/10/2018 non risultavano occupati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1997 al 23/07/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Fornaro	20/05/1997	46	vol. 1449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	05/06/2000	19303	13258
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Bari	19/11/1997				
Dal 23/07/2008 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Fornaro	23/07/2008	176875	28027
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	11/08/2008	39196	26079
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio delle Entrate di Bari	11/08/2008	19336			

Dal 30/12/2015 al 29/03/2016	**** Omissis ****	Atto di trasferimento di diritti immobiliari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Toni Mario	30/12/2015	46937	19984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	11/01/2016	635	457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	07/01/2016	336	serie 1T

Per quanto riguarda gli immobili 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I Beni erano pervenuti alla sig.ra **** Omissis **** in forza di successione testamentaria, denuncia 46 vol. 1449, apertasi in data 20/05/1997, in morte del sig. **** Omissis ****, giusta testamento pubblico del 18/12/1996 Rep. n. 130, per notaio **** Omissis ****, pubblicato il 23/06/1997 e registrato a Gioia del Colle (BA) il 9/07/1997 al n. 1756 e successiva dichiarazione di successione integrativa n. 478 vol. 2008, presentata all'Agenzia delle Entrate - Bari 2 in data 22/02/2008 (Allegato 43).

Al sig. **** Omissis **** i locali sono pervenuti per la nuda proprietà, e al sig. **** Omissis **** per l'usufrutto, in forza di atto di compravendita del 23/07/2008 Rep. n.176875, Racc. n. 28027, per notaio **** Omissis **** (Allegato 44).

In data 30/12/2015 il diritto di usufrutto dei Beni è pervenuto alla sig.ra **** Omissis **** in forza di atto di trasferimento di diritti immobiliari Rep. n. 46937 per notaio **** Omissis **** (Allegato 23).

I su citati atti di provenienza sono inseriti in allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 26/06/2018

Reg. gen. 29035 - Reg. part. 21058

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione della nota di trascrizione del verbale di pignoramento con un costo della cancellazione della trascrizione pari ad € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successivo aggiornamento approvato con D. D. n. 104/2013 della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 32).

Gli immobili fanno parte di un fabbricato per civili abitazioni ricadente nel Piano Regolatore Generale in Area di Rinnovo urbano B7, normata dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 33), giusta consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari (Allegato 34).

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile non 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.

Licenza edilizia n. 439/1962 e successive varianti (Licenza edilizia n. 1064/1962 e Licenza edilizia n. 1254/1962)

D.I.A. n. 1081/2008

C.I.L. n. 1600/2016 presentata al Comune di Bari in data 13/06/2016 dal sig. **** Omissis **** (Allegato 70)

C.I.L.A. n. 1746/2016 presentata al Comune di Bari in data 16/06/2016 dalla sig.ra **** Omissis **** (Allegato 71)

Dichiarazione di Agibilità, Proc. n. 255/2016, depositata al Comune di Bari in data 12/09/2016 (Allegato 72)

Allo stato dei luoghi, a seguito di sopralluogo effettuato in data 10/10/2018 si è riscontrata, quale variazione planimetrica rispetto alla planimetria di progetto approvato con l'ultimo titolo edilizio C.I.L.A. n. 1746/2016 (Allegato 71), la differente altezza del locale, stante la realizzazione di controsoffittatura rilevata in tutto l'ambiente, una minore lunghezza del tramezzo di separazione dell'antibagno con l'ambiente principale ed esigue variazioni delle quote interne (foto 149 - 150 - 151 - 152).

Tali variazioni sono ammissibili, in quanto non variano i parametri del progetto assentito, pertanto si conviene di prevedere un'unica istanza di C.I.L.A. a sanatoria, per la regolarizzazione del presente Bene e del Bene N. 7 costituenti il Lotto N. 4, da presentare presso il Comune di Bari, i cui costi saranno specificatamente indicati nel corrispondente paragrafo Regolarità Edilizia del Bene N. 7.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

L'immobile non 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.

Licenza edilizia n. 78 del 25/03/1965 rilasciata al sig. **** Omissis **** per ampliamento stabile in via A. Diaz 10 - Palese (Allegato 69).

C.I.L. n. 1600/2016 presentata al Comune di Bari in data 13/06/2016 dal sig. **** Omissis **** (Allegato 70)

C.I.L.A. n. 1746/2016 presentata al Comune di Bari in data 16/06/2016 dalla sig.ra **** Omissis **** (Allegato 71)

Dichiarazione di Agibilità, Proc. n. 255/2016, depositata al Comune di Bari in data 12/09/2016 (Allegato 72)

Allo stato dei luoghi, a seguito di sopralluogo effettuato in data 10/10/2018 si è riscontrata, quale variazione planimetrica rispetto alla planimetria di progetto approvato con l'ultimo titolo edilizio C.I.L.A. n. 1746/2016 (Allegato 71), le differenti altezze del locale, di scarsa entità, e la presenza di una rampa al varco di collegamento con l'adiacente locale commerciale (foto 155 - 156 - 158).

Tali variazioni sono tutte ammissibili, in quanto non variano i parametri del progetto assentito, pertanto andranno regolarizzate con un'unica istanza di C.I.L.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., interessante anche il Bene N.6 costituenti il presente Lotto N. 4, da presentare presso il Comune di Bari; i relativi costi saranno presumibilmente i seguenti:

- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76

per una spesa presunta totale di € 2.889,76

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sig. **** Omissis **** ha dichiarato, durante il sopralluogo del 10/10/2018, che per le u.i.u.:

- non ci sono oneri condominiali;
- non ci sono azioni giudiziarie o trattative in corso per il recupero di eventuali canoni, relativi alle utenze (fornitura di acqua e elettricità), rimasti impagati, come riportato nel Verbale redatto dal custode (Allegato 84).

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Bari (BA) - via Armando Diaz n. 8/B - Palese, piano terra
Trattasi di locale commerciale sito in Bari-Palese, alla via A. Diaz n. 8/B, con ingresso dalla viabilità pubblica. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.830,81

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Commerciale - Tipologia Negozi, stato conservativo definibile "normale", nella zona Suburbana/S. Spirito - Palese - zona Tiro al Volo (cod. zona E9), variano da un minimo di € 1.200/mq ed un massimo di € 1.800/mq con un valore medio pari a €/mq 1.500,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente, per la zona Palese - zona Tiro al Volo - zona costiera nel comune di Bari, riporta alla voce Negozi (in buono stato) un valore per la fascia media pari a €/mq 1.374,00.

Si è calcolato pertanto un valore medio tra i due valori sopra menzionati, pari a €/mq 1.437,00, al quale fare riferimento per la stima del Bene.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia. La scala di analisi della stima per apprezzamenti e detrazioni di un negozio è composta da tre valori riferentesi all'analisi di:

- "zona",
- "contesto" (intorno esterno del negozio, se ubicato in una strada o in ambito isolato)
- "unità commerciale".

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si aggiunge che la valutazione del coefficiente globale relativo alla "zona" può essere divisa in quattro tipi di analisi: attività, bacino d'utenza, classi di utenza e tipologica. Dovendo valutare un "locale vuoto", la procedura di classificazione più corretta ai fini della stima è quella di scegliere l'attività più redditizia per la zona in esame e per il tipo di locali a disposizione; escludendo però le attività contingentate poiché per l'esercizio di queste è necessario intraprendere numerose procedure comportanti diversi passaggi burocratici e inoltre, tali attività hanno necessità di locali con caratteristiche ben precise. Si passa, in altre parole, a una stima per HBU (Highest and Best Use) del locale oggetto di stima, ipotizzando l'attività più redditizia tra quelle esercitabili nel locale in esame, considerando però le condizioni di "ordinaria" possibilità d'esercizio (coef. 1).

Per quanto attiene il bacino di utenza si rileva che il bene trovasi in un quartiere i cui valori dei circondari di utenza sono tutti nella fascia massima, essendo a pochi chilometri dal centro urbano di Bari (coef. 1,158).

Non essendo disponibili i dati delle classi di utenza si assume per tale coefficiente un valore neutrale pari 1,00.

Ultima analisi da effettuare è quella relativa al "taglio tipologico" dell'unità commerciale, che si identifica con la collocazione della tipologia commerciale adottata in riferimento alla zona dove è insediata: l'immobile si può catalogare quale piccolo negozio di quartiere (coef. 1,05).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro, relativo all'intorno rispetto alla zona, un coefficiente finale pari a 1,215.

I criteri di valutazione del "contesto" invece, sono: funzionali o di dotazione urbanistica, estetici o di bellezza dell'intorno ove è situato il negozio, sociali o di tranquillità degli acquisti, di conservazione.

Per quanto attiene la dotazione funzionale il Bene è in un contesto dotato di parcheggi non a pagamento, su strada veicolare a senso unico, prospetta su di un marciapiede largo circa m 1,50, ha vetrine per una superficie superiore a mq 4,00, appartiene ad un edificio la cui facciata non ha elementi di pregio (coef. 1,154).

Per quanto attiene il fattore estetico le caratteristiche dei prospetti del locale, di illuminazione, di decoro urbano del contesto sono normali, la pulizia è un elemento di rilievo (coef. 0,989).

Non si conoscono i dati inerenti la situazione sociale e pertanto si assume per tale caratteristica un coefficiente neutrale pari a 1,00.

Per quanto attiene la conservazione si rileva l'opportunità di un leggero intervento di mera pulizia della pietra sulle facciate (coef. 0,998).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,139.

Ultima serie di rapporti strumentali da verificare e definire è quella relativa all'unità commerciale e alle sue "caratteristiche intrinseche", specificatamente esse sono cinque categorie di caratteristiche relative all'unità commerciale: funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione.

L'aspetto funzionale di unità immobiliare destinata ad attività commerciale sarà soddisfatto da una speciale "dotazione impiantistica", in particolare il locale gode di un'illuminazione naturale ottima, le condizioni di insolazione sono invece scarse, l'altezza è ottima, non c'è il vano deposito, le condizioni dell'impianto antintrusione e dell'impianto di condizionamento e la qualità degli impianti sono normali, la dimensione dell'area vendita e la possibilità di disposizione di ipotetici arredi sono normali (coef. 1,15).

Le "caratteristiche estetiche" del negozio sono da considerarsi normali in quanto, essendo il locale all'attualità libero, pur essendo i materiali e le finiture presenti di buona qualità, sono da considerarsi poco incidenti, poiché ogni nuovo gestore provvede generalmente a personalizzare il proprio ambiente di lavoro (coef. 1,00).

La caratteristica posizionale non è rilevante trattandosi di un locale che affaccia direttamente sulla strada (coef. 1,00).

La caratteristica dimensionale, per un taglio di superficie netta inferiore ai 50 mq, corrisponde ad un coefficiente pari a 0,95.

Per la caratteristica corrispondente allo stato di conservazione si assume il coefficiente pari a 1,00 non rilevando opere manutentive da attuare nell'immobile.

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,092.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, del contesto e dell'unità commerciale, equivale al coefficiente 1,511.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1437,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 2.171,59; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti. Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.845,61 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 93.830,81.

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Diaz n. 8/B - Palese, piano terra
Trattasi di locale deposito sito in Bari-Palese, alla via Diaz n. 8/E, con ingresso dalla viabilità pubblica, attraverso il locale commerciale antistante (Bene N. 6 del presente Lotto) cui è direttamente collegato. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.517,67

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Commerciale - Tipologia Magazzini, stato conservativo definibile "normale", nella zona Suburbana/S. Spirito - Palese - zona Tiro al Volo (cod. zona E9), variano da un minimo di € 700/mq ed un massimo di € 850/mq.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona Palese - zona Tiro al Volo - zona costiera nel comune di Bari, riporta per la voce Magazzini (in buono stato) un valore per la fascia media pari a €/mq 617,00.

Poichè il Bene è un deposito di piccola dimensione, non assimilabile al taglio standard di un magazzino, si ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore massimo riportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari a €/mq 850,00; non si conviene di applicare i fattori incrementali e decrementali per l'aggiustamento di tale valore, trattandosi appunto di un mero locale di deposito, funzionale all'adiacente locale commerciale, costituente il Bene n. 6 del presente Lotto.

Al predetto valore è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ottenendo un valore finale pari a €/mq 722,50.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 722,50 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 18.517,67.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Bari (BA) - via Armando Diaz n. 8/B - Palese, piano terra	50,84 mq	1.845,61 €/mq	€ 93.830,81	100,00	€ 93.830,81
Bene N° 7 - Deposito Bari (BA) - via Diaz n. 8/B - Palese, piano terra	25,63 mq	722,50 €/mq	€ 18.517,67	100,00	€ 18.517,67
Valore di stima:					€ 112.348,48



Adeguamenti e correzioni della Stima

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale del Bene, come esplicitato nel paragrafo Regolarità edilizia € 2.889,76

I costi di cancellazione delle formalità sono a carico dell'intera procedura

Valore del Lotto 4 al netto delle decurtazioni € 109.458,72.



----- 88 -----



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fg. 4, P.la 643 (Aggiornamento al 17/09/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fg. 4, P.la 643, sub 14 (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fg. 4, P.la 643, sub 38 (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di stato civile (Aggiornamento al 26/10/2018)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - C. E. n. 31-91 con allegata n. 1 Tavola grafica
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 177226, Racc. n. 28229, del 22-10-2008
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 4 - P.la 643 - sub 14
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 4 - p.la 643 - sub 14 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - P. di C. n. 246-06 con allegata n. 1 Tavola grafica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola del PRG D04 Territorio Urbano - Zonizzazione del Comune di Bitritto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Legenda della Tavola del PRG D04 Territorio Urbano - Zonizzazione del Comune di Bitritto
- ✓ N° 12 Altri allegati - N.T.A. del P. R.G. del Comune di Bitritto - Art. 30.2 (stralcio)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione dell'Amministratore del Condominio Palazzo Iris datata 7-11-2018 (Aggiornamento al 07/11/2018)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 4 - P.la 643 - sub 38
- ✓ N° 15 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 2 - Foglio 4 - p.la 643 - sub 38 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificazione prot. 2018/123956 dell'Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 27/09/2018)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg. 4, P.la 643
- ✓ N° 18 Altri allegati - Annuncio appartamento in vendita sul sito www.immobiliare.it (Aggiornamento al 09/01/2019)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fg. 1, P.la 924, sub 5 (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificato contestuale Rip. servizi demografici Comune Bari (Aggiornamento al 26/10/2018)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Estratto di atto di matrimonio Rip. servizi demografici Comune Bari (Aggiornamento al 26/10/2018)

- ✓ N° 22 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 35460, Racc. n. 11135, del 27-10-1978
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - Atto di trasferimento di diritti immobiliari Rep. n. 46937, Racc. n. 19984, del 30-12-2015
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - Atto di donazione Rep. n. 47067, Racc. n. 20079, del 29-03-2016
- ✓ N° 25 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 1 - P.la 924 - sub 5
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - Fg. 1, Pla 924 Elaborato planimetrico prot n. 7577-1995
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - Fg. 1, Pla 924 Elaborato planimetrico prot. n. BA0307781-2006
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Fg. 1, Pla 924 Elaborato planimetrico prot. n. BA0307792-2006
- ✓ N° 29 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 1 - p.la 924 - sub 5 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 30 Altri allegati - Dichiarazione rispondenza impianto elettrico
- ✓ N° 31 Altri allegati - Atto di costituzione di fondo patrimoniale Rep. n. 47370, Racc. n. 20312 del 7-10-2016
- ✓ N° 32 Altri allegati - Riporto informatizzato del P.R.G. di Bari su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 33 Altri allegati - N.T.A. del P. R. G. del Comune di Bari. Art. 49 (stralcio)
- ✓ N° 34 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica Comune di Bari, elaborato dal S.I.T.
- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fg. 1, P.la 924, sub 1 (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 36 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 1 - P.la 924 - sub 1
- ✓ N° 37 Altri allegati - Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 1 - p.la 924 - sub 1 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 38 Altri allegati - Dichiarazione rispondenza impianto elettrico
- ✓ N° 39 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fg. 1, P.la 924, sub 3 (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 40 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 1 - P.la 924 - sub 3
- ✓ N° 41 Altri allegati - Lotto 3 - Bene n. 5 - Foglio 1 - p.la 924 - sub 3 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 42 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fg. 1, P.la 1737, sub 23 (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 43 Atto di provenienza - Testamento Rep. n. 130 del 18-12-1996
- ✓ N° 44 Atto di provenienza - Atto di vendita Rep. n. 176875 Racc. n. 28027 del 23-07-2008
- ✓ N° 45 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 1 - P.la 1737 - sub 23
- ✓ N° 46 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 6 - Foglio 1 - p.la 1737 - sub 23 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 47 Planimetrie catastali - Foglio di mappa Comune Bari Fg. 1

- ✓ N° 48 Altri allegati - Contratto di locazione u.i.u. via A. Diaz n. 8-B
- ✓ N° 49 Altri allegati - Sfratto morosità locazione u.i.u. via A. Diaz n. 8-B
- ✓ N° 50 Altri allegati - Ordinanza convalida di sfratto n. cronol. 5446-2018 del 10-05-2018
- ✓ N° 51 Planimetrie catastali - Stralcio di mappa Comune Bari Fig. 1
- ✓ N° 52 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fig. 1, P.la 1737, sub 22 (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 53 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fig. 1 - P.la 1737 - sub 22
- ✓ N° 54 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 7 - Foglio 1 - p.la 1737 - sub 22 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 55 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fig. 1, P.la 981, sub 9 (Aggiornamento al 17/09/2018)
- ✓ N° 56 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fig. 1 - P.la 981 - sub 9
- ✓ N° 57 Altri allegati - Lotto 5 - Bene n. 8 - Foglio 1 - p.la 981 - sub 9 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 58 Altri allegati - Contratto di locazione u.i.u. via A. Chieco Bianchi n. 3
- ✓ N° 59 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'u.i.u. Fig. 1, P.la 980 (Aggiornamento al 17/09/2018)
- ✓ N° 60 Altri allegati - Lotto 6 - Bene n. 9 - Foglio 1 - p.la 980 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 61 Altri allegati - Certificazione prot. 145458-2018 dell'Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 07/11/2018)
- ✓ N° 62 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica Comune di Bari (Aggiornamento al 14/11/2018)
- ✓ N° 63 Altri allegati - Stralcio del PRG del Comune di Bari
- ✓ N° 64 Planimetrie catastali - Stralcio di mappa Comune Bari Fig. 1, p.la 1737 (Aggiornamento al 03/12/2018)
- ✓ N° 65 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 371-1988 con allegate n. 2 tavole grafiche
- ✓ N° 66 Concessione edilizia - Autorizzazione n. 1970-1994 con allegate n. 3 tavole grafiche
- ✓ N° 67 Concessione edilizia - Autorizzazione n. 7079-1995 con allegate Relazione e n. 3 tavole grafiche
- ✓ N° 68 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di abitabilità prot. n. 64475-95
- ✓ N° 69 Concessione edilizia - Licenza di costruzione n. 78 del 25-03-1965
- ✓ N° 70 Altri allegati - CIL n. 1600-2016 prot. n. 138866
- ✓ N° 71 Altri allegati - CILA n. 1746-2016
- ✓ N° 72 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di agibilità proc. n. 255-2016 del 12-09-2016

- ✓ N° 73 Altri allegati - DIA n. 113-2009 prot. n. 19008 del 26-01-2009
- ✓ N° 74 Altri allegati - Lotto 5 - Bene n. 8 - Foglio 1 - p.la 981 - sub 9 - Planimetria immobile frazionato
- ✓ N° 75 Concessione edilizia - Licenza di costruzione n. 1389 del 27-12-1962
- ✓ N° 76 Altri allegati - Riscontro a richiesta di accesso agli atti del Comune di Bari prot. n. 350707 del 21-12-2018
- ✓ N° 77 Altri allegati - Immagine estratta dal sito www.google.com-maps (Aggiornamento al 17/01/2019)
- ✓ N° 78 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 79 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 80 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3
- ✓ N° 81 Foto - Documentazione fotografica Lotto 4
- ✓ N° 82 Foto - Documentazione fotografica Lotto 5
- ✓ N° 83 Foto - Documentazione fotografica Lotto 6
- ✓ N° 84 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 85 Altri allegati - Foglio riassuntivo degli identificativi catastali di beni periziati
- ✓ N° 86 Altri allegati - Checklist



- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Bari (BA) - via Armando Diaz n. 8/B - Palese, piano terra
Trattasi di locale commerciale sito in Bari-Palese, alla via A. Diaz n. 8/B, con ingresso dalla viabilità pubblica. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civili abitazioni ricadente nel Piano Regolatore Generale in Area di Rinnovamento urbano B7, normata dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Bari.
- Bene N° 7** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Diaz n. 8/B - Palese, piano terra
Trattasi di locale deposito sito in Bari-Palese, alla via Diaz n. 8/E, con ingresso dalla viabilità pubblica, attraverso il locale commerciale antistante (Bene N. 6 del presente Lotto) cui è direttamente collegato. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civili abitazioni ricadente nel



Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Armando Diaz n. 8/B - Palese, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1737, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	50,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 10/10/2018 risultava in ottimo stato conservativo e di manutenzione, sia per quanto attiene la facciata esterna che le finiture e la struttura nel suo complesso.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nella zona centrale della frazione di Bari - Palese servita da tutte le infrastrutture a rete cittadine. Trattasi di locale commerciale sito in Bari-Palese, alla via A. Diaz n. 8/B, con ingresso dalla viabilità pubblica. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo 10/10/2018 non risultava occupato.		

Bene N° 7 - Deposito			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Diaz n. 8/B - Palese, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1737, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	25,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 10/10/2018 risultava in ottimo stato conservativo e di manutenzione, sia per quanto attiene le finiture che la struttura nel suo complesso.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nella zona centrale della frazione di Bari - Palese servita da tutte le infrastrutture a rete cittadine. Trattasi di locale deposito sito in Bari-Palese, alla via Diaz n. 8/E, con ingresso dalla viabilità pubblica, attraverso il locale commerciale antistante (Bene N. 6 del presente Lotto) cui è direttamente collegato. Il bene è composto da un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo 10/10/2018 non risultava occupato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A BARI (BA) - VIA ARMANDO DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 26/06/2018
Reg. gen. 29035 - Reg. part. 21058
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA DIAZ N. 8/B - PALESE, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 26/06/2018
Reg. gen. 29035 - Reg. part. 21058
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura