
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 383/2024

Promossa da

***** **OMISSIS** *****

**** *Omissis* ****

Contro

***** **OMISSIS** *****

**** *Omissis* ****

***** **OMISSIS** *****

**** *Omissis* ****

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA PRIVACY

(SENZA ALLEGATI)

SOMMARIO

Incarico – Termini di consegna - Accessi.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	6
Confini	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	10
Patti	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	10

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	18
ELENCO ALLEGATI:.....	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 383/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.646,91	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2 25

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6° 26



In data 11/03/2025, al sottoscritto Arch. Fiume Andrea, con studio in Via Bixio, 37 - 70043 - Monopoli (BA), email a.fiume2013@gmail.com, atelier85@libero.it, PEC andrea.fiume@archiworldpec.it, Tel./Fax 080 4136247, veniva notificato il provvedimento di nomina Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ved. Allegato 1).

Con il decreto di nomina veniva stabilito quale termine di consegna della perizia 120 giorni a partire dal 12/03/2025 e cioè il 10/07/2025.

In data 07/07/2025 lo scrivente presentava Istanza di Proroga di 30 giorni dei termini di deposito della perizia. Con Provvedimento del 10/07/2025, notificato in pari data, il G.E. autorizzava la proroga (ved. Allegati 23 e 24).

In conseguenza il termine di consegna veniva stabilito per il **09/08/2025**.

L'Accesso al compendio pignorato è stato effettuato in data 28/04/2025 (ved. Allegato 10).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Trattasi di Appartamento al Piano Sesto, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 8. Va segnalato che attualmente sul balcone adiacente la Cucina vi è una chiusura a vetri che va rimossa a cura e spese del futuro acquirente.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

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

Il tutto meglio dettagliato nella CHECKLIST (ved. Allegato 28).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dagli Esecutati, come riportato nell'Atto di Acquisto (ved. Allegato 11), in "regime di comunione dei beni". Dalle Certificazioni Anagrafiche e dalla documentazione, che lo scrivente ha acquisito (ved. Allegati 2, 6 e 7), è risultato quanto segue: 1) Gli Esecutati hanno contratto matrimonio il 26/07/1999; 2) Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati **** Omissis **** e **** Omissis **** conclusa in data 05/06/2015, trascritta in data 07/07/2015 nei registri di matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile di Bari, al n. 279 parte II serie C anno 2015, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. 3) Dalla Visura Catastale Fabbricati risulta che gli Esecutati hanno la comproprietà (per 1/2 ciascuno), in regime di "comunione dei beni".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

L'immobile è confinante con altri due box auto distinti dai subalterni catastali 14 e 16 e con corsia di manovra (ved. "Allegato 2 - pagina 13 di 13" e "Allegato 22 - pagina 1 di 2").

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

L'appartamento è confinante con altro appartamento del piano distinto dal subalterno 87, con pianerottolo e vano scale, con altro appartamento del piano distinto dal subalterno 90 e con area sovrastante marciapiede di

pertinenza dei locali al piano terra per due lati (ved. "Allegato 2 - pagina 8 di 13" e "Allegato 22 - pagina 2 di 2").

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,70 mq	18,90 mq	1	18,90 mq	2,75 m	Secondo Interrato
Totale superficie convenzionale:				18,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori dettagli si rimanda all' "Allegato 22 - pagina 1 di 2".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,11 mq	78,30 mq	1	78,30 mq	2,70 m	Sesto
Balcone coperto a N-E	7,39 mq	8,65 mq	0,25	2,16 mq	0,00 m	Sesto
Balcone coperto a N-W	11,25 mq	12,26 mq	0,25	3,06 mq	0,00 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				83,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Va segnalato che attualmente sul balcone adiacente la Cucina vi è una chiusura a vetri che va rimossa a cura e spese del futuro acquirente.

Per maggiori dettagli si rimanda all' "Allegato 22 - pagina 2 di 2", all' "Allegato 13 - pagina 14 di 16", all' "Allegato 14 - pagina 10 di 10" e all' "Allegato 2 - pagina 8 di 13".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2008 al 12/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 585

		Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.976 mq Reddito dominicale € 13,06 Reddito agrario € 9,22
Dal 12/12/2008 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 585 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.976 mq
Dal 22/01/2009 al 12/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 585, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 12/05/2009 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 585, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 118,53 Piano S2

Il tutto meglio dettagliato negli Allegati 2 e 3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2008 al 12/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 585 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.976 mq Reddito dominicale € 13,06 Reddito agrario € 9,22
Dal 12/12/2008 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 585 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.976 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/01/2009 al 12/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 585, Sub. 88 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 710,13 Piano 6
Dal 12/05/2009 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 585, Sub. 88 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 710,13 Piano 6

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	585	15		C6	3	17 mq	18 mq	118,53 €	S2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	585				ENTE URBANO		2.976 mq mq			

Corrispondenza catastale

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

L'unità ha diritto ai seguenti Beni Comuni Censibili: - Foglio 16 Particella 585 Subalterno 268 (AREA ESTERNA COMUNE); - Foglio 16 Particella 585 Subalterno 106 (LASTRICO SOLARE); e ai seguenti Beni Comuni Non Censibili: - Foglio 16 Particella 585 Subalterno 29 (SCALA DI SICUREZZA); - Foglio 16 Particella 585 Subalterno 30 (AREA DI MANOVRA). Per maggiori dettagli vedasi Allegati 2, 3, 4 e 5.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	585	88		A3	4	5 vani	86 mq	710,13 €	6	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

16	585			ENTE URBANO	2.976 mq mq	0 €	0 €	
----	-----	--	--	-------------	-------------	-----	-----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Va segnalato che attualmente sul balcone adiacente la Cucina vi è una chiusura a vetri che va rimossa a cura e spese del futuro acquirente (ved. quanto riportato al paragrafo "Consistenza dell'immobile"). L'unità ha diritto ai seguenti Beni Comuni Censibili: - Foglio 16 Particella 585 Subalterno 268 (AREA ESTERNA COMUNE); - Foglio 16 Particella 585 Subalterno 106 (LASTRICO SOLARE). Per maggiori dettagli vedasi Allegati 2, 3, 4 e 5.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Non vi sono particolari precisazioni da evidenziare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Non vi sono particolari precisazioni da evidenziare, se non quanto riportato ai paragrafi precedenti.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Si rimanda alla Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa (ved. Allegati 17 e 18) e all'Atto di "Vincoli a Parcheggio - Vincolo ad Autorimessa" (ved. Allegato 16).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Il Bene si presenta in discrete condizioni. Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 21 (Documentazione Fotografica).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Il Bene si presenta in ottime condizioni. Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 21 (Documentazione Fotografica).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Dati Catastali" e al Regolamento di Condominio (ved. Allegato 20).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Non vi sono particolari Servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Non vi sono particolari Servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con fondazioni e strutture portanti in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti in tufo e/o laterizio forato con intonaco. Il tutto meglio illustrato nell'Allegato 21.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** (Marito/Esecutato);
- **** Omissis **** (Moglie/Esecutata);
- **** Omissis **** (figlio);

come si evince dalle Certificazioni Anagrafiche (ved. Allegato 7).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2009 al 12/05/2009	**** Omissis ****	COSTITUZIONE (n. 525.1/2009)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pratica n. BA0032828	22/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BUQUICCHIO Michele	12/05/2009	38555	15305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	10/06/2009	24964	16916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	09/06/2009	11773	1T

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.

Per maggiori dettagli si rimanda agli Allegati "11 (Atto di Compravendita)" e "25 (Certificazione Notarile)".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 23/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BARI il 19/01/2017
Reg. gen. 2091 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.500,00
Rogante: GIUDICE DI PACE Sede BARI
Data: 02/10/2015
N° repertorio: 3895
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 31/05/2017
Reg. gen. 32441 - Reg. part. 6971
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BUQUICCHIO MICHELE
Data: 24/05/2007
N° repertorio: 35558
N° raccolta: 13929
Note: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1974 DEL 26/03/2009 derivante da erogazione a saldo; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12620/1976 DEL 26/03/2009 derivante da frazionamento in quota del 27/02/2009 Notaio BUQUICCHIO MICHELE Sede BARI Numero di repertorio 38205/15036 Foglio 16 Particella 585 Subalterno 88 quota n. 1 di euro 130.000,00 montante di euro 260.000,00 Foglio 16 Particella 585 Subalterno 15; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 32727/3601 DEL 12/08/2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica e integrazione di mutuo di quota frazionata del 29/07/2015 Notaio BARBERA FILOMENA Sede BARI Numnero di repertorio 80000/3102
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a BARI il 03/03/2020
Reg. gen. 10071 - Reg. part. 1422
Quota: 1/1
Importo: € 102.629,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.314,99
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Data: 02/03/2020

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/09/2024
Reg. gen. 43757 - Reg. part. 33574
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Per maggiori dettagli vedasi Allegati 11, 12, 25 e 26.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 23/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BARI il 19/01/2017
Reg. gen. 2091 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.500,00
Rogante: GIUDICE DI PACE Sede BARI
Data: 02/10/2015
N° repertorio: 3895
N° raccolta: 2015

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a BARI il 31/05/2017
Reg. gen. 32441 - Reg. part. 6971
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BUQUICCHIO MICHELE
Data: 24/05/2007
N° repertorio: 35558
N° raccolta: 13929
Note: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1974 DEL 26/03/2009 derivante da erogazione a saldo; -
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12620/1976 DEL 26/03/2009 derivante da frazionamento in
quota del 27/02/2009 Notaio BUQUICCHIO MICHELE Sede BARI Numero di repertorio 38205/15036

Foglio 16 Particella 585 Subalterno 88 quota n. 1 di euro 130.000,00 montante di euro 260.000,00
Foglio 16 Particella 585 Subalterno 15; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 32727/3601 DEL
12/08/2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica e integrazione di mutuo di quota
frazionata del 29/07/2015 Notaio BARBERA FILOMENA Sede BARI Numero di repertorio
80000/3102

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a BARI il 03/03/2020

Reg. gen. 10071 - Reg. part. 1422

Quota: 1/1

Importo: € 102.629,98

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.314,99

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 02/03/2020

N° repertorio: 6850

N° raccolta: 1420

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/09/2024

Reg. gen. 43757 - Reg. part. 33574

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Per maggiori dettagli vedasi Allegati 11, 12, 25 e 26.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Lo scrivente ha chiesto con Istanza di Accesso agli Atti S.U.E. del Comune di Bari, inviata via PEC l' 11/03/2025 Prot. n. 90391/2025 in pari data, di poter accedere ai fascicoli della pratica edilizia afferente i Beni di che trattasi e alla relativa documentazione scritto-grafica (ved. Allegato 8).

Con risposte del S.U.E. del Comune di Bari del del 12/03 e 04/04/2025 (ved. Allegato 9) è stata acquisita la predetta documentazione dalla quale è emerso che per la realizzazione e conseguente agibilità del fabbricato vi sono i seguenti Titoli:

- 1) Permesso di Costruire N° 137/2007 del 16/04/2007 (ved. Allegato 13);
- 2) Denuncia di Inizio Attività per Variante in Corso d'Opera n° 2516/2008 del 16/10/2008 Prot. n° 278029 del 29/10/2009 (ved. Allegato 14);
- 3) Autocertificazione per il rilascio del Certificato di Abitabilità n° 9185 Prot. n° 282990 del 30/11/2011 (ved. Allegato 15).

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.

Per il Bene in oggetto esiste corrispondenza tra lo Stato dei Luoghi e l'ultima D.I.A. agli Atti del S.U.E., mentre per quanto riguarda gli Impianti, non risultano depositate le relative Dichiarazioni di Conformità, in quanto, per l'Abitabilità, è stata presentata l'Autocertificazione (ved. sopra).

Il fabbricato è soggetto alle norme di Prevenzione Incendi ed è stato rilasciato in fase iniziale il relativo Certificato di Prevenzione Incendi che è stato rinnovato nel 2017 e che è in fase di approntamento il suo Rinnovo (ved. Allegato 19 - pagina 1 di 11), mentre per quanto riguarda la Manutenzione degli estintori, impianto antincendio e porte REI 120 sono stati effettuati a Gennaio e Luglio u.s. i relativi interventi di Assistenza (ved. Allegato 19 - pagina 2 di 11).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per quanto riguarda i Titoli Edilizi, vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

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.

Per il Bene in oggetto non esiste corrispondenza tra lo Stato dei Luoghi e l'ultima D.I.A. agli Atti del S.U.E., e come già precedentemente evidenziato vi è sul balcone adiacente la Cucina una chiusura a vetri che va rimossa a cura e spese del futuro acquirente.

L'appartamento non è dotato di APE. Lo scrivente non ha potuto provvedere alla predisposizione di tale Attestato in quanto gli Esecutari non hanno fornito una documentazione aggiornata del Libretto di Manutenzione della Caldaia con relativi Rapporti di intervento propedeutici alla registrazione sul sito della Regione Puglia (ved. Corrispondenza con il Custode "Allegato 27").

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.239,39

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalla corrispondenza con l'Amministratore del Condominio "Residence Belvedere 90-8" è emerso un debito di Euro 7.239,39, e che è stato programmato il Rinnovo del CPI per settembre 2025 (ved. Allegato 19).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, INTERNO 26, PIANO 6°

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2

Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 585, Sub. 15, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 585, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.230,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°

Trattasi di Appartamento al Piano Sesto, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati

convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 8. Va segnalato che attualmente sul balcone adiacente la Cucina vi è una chiusura a vetri che va rimossa a cura e spese del futuro acquirente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 585, Sub. 88, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 585, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 96.048,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2	18,90 mq	700,00 €/mq	€ 13.230,00	100,00%	€ 13.230,00
Bene N° 2 - Appartamento Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°	83,52 mq	1.150,00 €/mq	€ 96.048,00	100,00%	€ 96.048,00
Valore di stima:					€ 109.278,00

Valore di stima: € 109.278,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri per rimozione chiusura a vetri sul Balcone della Cucina	1000,00	€
Spese condominiali insolute	7239,39	€

Valore finale di stima: € 84.646,91

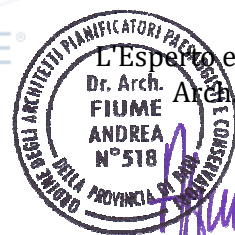
La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto sia di quelli attuali sia facendo riferimento ai dati del 2° semestre del 2024. Tale valutazione ha tenuto presente, quindi, le condizioni generali in cui si trovano i Beni pignorati, e precisamente il Rischio assunto per mancata garanzia, gli Oneri per la rimozione della chiusura a vetri sul Balcone della Cucina e le Spese condominiali insolute.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono Riserve e particolarità significative da segnalare se non quanto già riportato nei precedenti paragrafi.

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.

Monopoli, li 06/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiume Andrea

- ✓ 1) - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO
- ✓ 2) - BENI N° 1 E 2 – VISURE, PLANIMETRIE, STRALCI ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATI PLANIMETRICI / CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ 3) - VISURA / CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ 4) - STRALCIO MAPPALE (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ 5) - STRALCIO ORTOFOTO
- ✓ 6) - ISTANZA PER CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI BARI - PEC DEL 11/03/2025
- ✓ 7) - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI BARI - PEC DEL 12/03/2025
- ✓ 8) - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI S.U.E. COMUNE DI BARI - PEC DEL 11/03/2025 PROT. N. 90391/2025
- ✓ 9) - RISPOSTE DEL S.U.E. COMUNE DI BARI DEL 12/03 E DEL 04/04/2025
- ✓ 10) - DOCUMENTAZIONE INERENTE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE DEL 25/03, 02/04 E 14/04/2025 CON RELATIVO VERBALE DEL 28/04/2025
- ✓ 11) - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12/05/2009 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 38555 – RACC. N. 15305 | REGISTRATO A BARI IL 09/06/2009 AL N. 11773/1T | TRASCRITTO A BARI IL 10/06/2009 - REG. GEN. N° 24964 / REG. PART. N° 16916
- ✓ 12) - ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO DEL 29/07/2015 | NOTAIO FILOMENA BARBERA | REP. N. 80000 – RACC. N. 3102 | REGISTRATO A BARI IL 03/08/2015 AL N. 21375/1T | TRASCRITTO A BARI IL 12/08/2015 - REG. GEN. N° 32727 / REG. PART. N° 3601
- ✓ 13) - PERMESSO DI COSTRUIRE N° 137-2007 DEL 16/04/2007 E STRALCIO CORRELATA DOCUMENTAZIONE SCRITTOGRAFICA
- ✓ 14) - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA N° 2516/ 2008 DEL 16/10/2008 E STRALCIO CORRELATA DOCUMENTAZIONE SCRITTOGRAFICA | PROT. N° 278029 DEL 29/10/2009
- ✓ 15) - AUTOCERTIFICAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' PROT. N° 282990 DEL 30/11/2011
- ✓ 16) - ATTO DI "VINCOLI A PARCHEGGIO – VINCOLI AD AUTORIMESSA" DEL 02/02/2007 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 35247 – RACC. N. 13772 | REGISTRATO A BARI IL

- ✓ 17) - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DEL 07/12/2006 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 35089 – RACC. N. 13677 | REGISTRATA A BARI IL 19/12/2006 AL N. 17340/1T | TRASCRITTA A BARI IL 20/12/2006 - REG. GEN. N. 46512 / REG. PART. N. 29644
- ✓ 18) - CONVENZIONE MODIFICATIVA DEL 24/07/2007 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 35938 – RACC. N. 14038 | REGISTRATA A BARI IL 08/08/2007 AL N. 15912/S1T | TRASCRITTA A BARI IL 09/08/2007 - REG. GEN. N. 70760-70761-70762 / REG. PART. N. 47721-47722-47723
- ✓ 19) - CORRISPONDENZA CON AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DI “RESIDENCE BELVEDERE 90 – 8”
- ✓ 20) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – ATTO DEL 18/03/2009 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 38262 – RACC. N. 15067 | REGISTRATO A BARI IL 17/04/2009 AL N. 7758/1T | TRASCritto A BARI IL 17/04/2009 - REG. GEN. N. 16186 / REG. PART. N. 11223
- ✓ 21) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ 22) - PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ 23) - ISTANZA PROROGA DEL 07/07/2025
- ✓ 24) - NOTIFICA CONCESSIONE PROROGA DEL 10/07/2025
- ✓ 25) - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ 26) - ISPEZIONI IPOTECARIE DEL 23/07/2025
- ✓ 27) - CORRISPONDENZA CON IL CUSTODE
- ✓ 28) - CHECK LIST

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2
Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 585, Sub. 15, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 585, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°
Trattasi di Appartamento al Piano Sesto, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 8. Va segnalato che attualmente sul balcone adiacente la Cucina vi è una chiusura a vetri che va rimossa a cura e spese del futuro acquirente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 585, Sub. 88, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 585, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 84.646,91

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 383/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.646,91

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 585, Sub. 15, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 585, Qualità ENTE URBANO	Superficie	18,90 mq
Stato conservativo:	Il Bene si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis **** (Marito/Esecutato); - **** Omissis **** (Moglie/Esecutata); - **** Omissis **** (figlio).		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 8, interno 26, piano 6°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 585, Sub. 88, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 585, Qualità ENTE URBANO	Superficie	83,52 mq
Stato conservativo:	Il Bene si presenta in ottime condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di Appartamento al Piano Sesto, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 14 e pedonale dai civici 8, 10 e 12 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 8" (quello edificato sul lotto N. "4"), "Scala 10" (quello edificato sul lotto N. "5") e "Scala 12" (quello edificato sul lotto N. "6"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati		

	con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 8", costituente il lotto N. "4" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 8. Va segnalato che attualmente sul balcone adiacente la Cucina vi è una chiusura a vetri che va rimossa a cura e spese del futuro acquirente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis **** (Marito/Esecutato); - **** Omissis **** (Moglie/Esecutata); - **** Omissis **** (figlio).

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 8, PIANO S2

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 31/05/2017
Reg. gen. 32441 - Reg. part. 6971
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BUQUICCHIO MICHELE
Data: 24/05/2007
N° repertorio: 35558
N° raccolta: 13929
Note: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1974 DEL 26/03/2009 derivante da erogazione a saldo; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12620/1976 DEL 26/03/2009 derivante da frazionamento in quota del 27/02/2009 Notaio BUQUICCHIO MICHELE Sede BARI Numero di repertorio 38205/15036 Foglio 16 Particella 585 Subalterno 88 quota n. 1 di euro 130.000,00 montante di euro 260.000,00 Foglio 16 Particella 585 Subalterno 15; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 32727/3601 DEL 12/08/2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica e integrazione di mutuo di quota frazionata del 29/07/2015 Notaio BARBERA FILOMENA Sede BARI Numero di repertorio 80000/3102
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a BARI il 03/03/2020
Reg. gen. 10071 - Reg. part. 1422
Quota: 1/1
Importo: € 102.629,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.314,99
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Data: 02/03/2020
N° repertorio: 6850
N° raccolta: 1420

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 10/09/2024
Reg. gen. 43757 - Reg. part. 33574
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a BARI il 31/05/2017

Reg. gen. 32441 - Reg. part. 6971

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: BUQUICCHIO MICHELE

Data: 24/05/2007

N° repertorio: 35558

N° raccolta: 13929

Note: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1974 DEL 26/03/2009 derivante da erogazione a saldo; -

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12620/1976 DEL 26/03/2009 derivante da frazionamento in

quota del 27/02/2009 Notaio BUQUICCHIO MICHELE Sede BARI Numero di repertorio 38205/15036

Foglio 16 Particella 585 Subalterno 88 quota n. 1 di euro 130.000,00 montante di euro 260.000,00

Foglio 16 Particella 585 Subalterno 15; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 32727/3601 DEL

12/08/2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica e integrazione di mutuo di quota

frazionata del 29/07/2015 Notaio BARBERA FILOMENA Sede BARI Numero di repertorio

80000/3102

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a BARI il 03/03/2020

Reg. gen. 10071 - Reg. part. 1422

Quota: 1/1

Importo: € 102.629,98

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.314,99

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 02/03/2020

N° repertorio: 6850

N° raccolta: 1420

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/09/2024

Reg. gen. 43757 - Reg. part. 33574

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura